

## PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS 306ª E 307ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CVM nº 20818  
Rua Tabapuá, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-014, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários oriundos de debêntures simples de colocação privada emitidas pela



### TENDA ATACADO S.A.

Sociedade por Ações sem registro na CVM – CNPJ/ME nº 01.157.555/0001-04  
Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bairro Bonsucesso, CEP 07243-580, Guarulhos - SP

No Valor Nominal Total de  
**R\$300.000.000,00**  
(trezentos milhões de reais)

**A OFERTA FOI APROVADA PELA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 4 DE MARÇO DE 2021**  
**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 306ª SÉRIE: BR1MWLCR18V0 / CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 307ª SÉRIE: BR1MWLCR18W8 / SEM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO / CATEGORIA: CORPORATIVO**  
**CONCENTRAÇÃO DO LASTRO: CONCENTRADO / SEGMENTO: SHOPPING E LOJAS / TIPO DE LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA**  
**REGISTRO DA OFERTA NA CVM: [5], CONCEDIDO EM [5] DE [5] DE 2021**

EMISSÃO DE 300.000 (TREZENTOS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME E MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 400") E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 414"), DAS 306ª E 307ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZADORA, COM SEDE NA RUA TABAPUÁ, Nº 1.123, 21º ANDAR, CONJ. 215, CEP 04.533-004, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 08.769.451/0001-08 ("SECURITIZADORA" OU "EMISSORA" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (UM MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO"), PERFAZENDO, EM 15 DE OUTUBRO DE 2021 ("DATA DE EMISSÃO"), O VALOR TOTAL DE R\$300.000.000,00 (TREZENTOS MILHÕES DE REAIS) ("QUANTIA"), COM POSSIBILIDADE DE AUMENTO EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) EM FUNÇÃO DE EXERCÍCIO DE OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO BANCO BRADESCO BBI S.A. ("BRADESCO BBI" OU "COORDENADOR LÍDER" OU SIMPLEMENTE "COORDENADOR").

A EMISSORA ESTÁ AUTORIZADA A REALIZAR, NOS TERMOS DO SEU ESTATUTO SOCIAL E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, A EMISSÃO DOS CRI. ADÉMIS, A PRESENTE EMISSÃO FOI APROVADA DE FORMA ESPECÍFICA PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, CONFORME ATA DE RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 4 DE MARÇO DE 2021, REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") SOB O Nº 170.414.21-8 EM 15 DE ABRIL DE 2021 E PUBLICADA NOS JORNIS "DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO" E "O DIA" EM 29 DE ABRIL DE 2021, POR MEIO DAS QUAIS SERÃO APROVADAS, CONFORME ARTIGO 11 DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA, A OFERTA E A EMISSÃO DOS CRI, OS QUAIS PODERÃO SER OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, OBSERVADO UM MONTANTE MÍNIMO DE R\$ 150.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS).

OS CRI SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME E MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, LIMITADO AO MONTANTE PREVISTO PARA A OFERTA DE R\$300.000.000,00 (TREZENTOS MILHÕES DE REAIS), SEM CONSIDERAR OS CRI QUE VENHAM A SER EMITIDOS EM RAZÃO DO EXERCÍCIO, TOTAL OU PARCIAL, DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, OS QUAIS SERÃO DISTRIBUÍDOS SOB O REGIME DE GARANTIA FIRME E MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, APOÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DA TENDA ATACADO S.A., SOCIEDADE POR AÇÕES SEM REGISTRO DE EMISSOR PERANTE A CVM, COM SEDE NO MUNICÍPIO DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA PROFESSOR JOÃO CAVALEIRO SALEM, Nº 365, BAIRRO BONSUCESSO, CEP 07242-580, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB Nº 01.157.555/0001-04 ("DEVEDORA").

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI DA 306ª SÉRIE SERÁ 15 DE OUTUBRO DE 2026 ("DATA DE VENCIMENTO CRI 306ª SÉRIE"), DESDE A DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI, INCIDIRÁ REMUNERAÇÃO CORRESPONDENTE À TAXA MÁXIMA QUE FOR MAIOR ENTRE (I) TAXA INTERNA DE RETORNO DO TÍTULO PÚBLICO TESOURO IPCA+ COM JUROS SEMESTRAIS (NTN-B), COM VENCIMENTO EM 15 DE AGOSTO DE 2025, DIVULGADA PELA ANBIMA EM SUA PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ([WWW.ANBIMA.COM.BR](http://WWW.ANBIMA.COM.BR)), A SER APURADA NO FECHAMENTO DO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI; ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE SOBRETAXA DE 2,20% (DOIS INTEIROS E VINTE CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, OU (II) 5,25% (CINCO INTEIROS E VINTE CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE DE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, APURADO NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING.

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI DA 307ª SÉRIE SERÁ 15 DE OUTUBRO DE 2028 ("DATA DE VENCIMENTO CRI 307ª SÉRIE"), DESDE A DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI, INCIDIRÁ REMUNERAÇÃO CORRESPONDENTE À TAXA MÁXIMA QUE FOR MAIOR ENTRE (I) TAXA INTERNA DE RETORNO DO TÍTULO PÚBLICO TESOURO IPCA+ COM JUROS SEMESTRAIS (NTN-B), COM VENCIMENTO EM 15 DE AGOSTO DE 2028, DIVULGADA PELA ANBIMA EM SUA PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ([WWW.ANBIMA.COM.BR](http://WWW.ANBIMA.COM.BR)), A SER APURADA NO FECHAMENTO DO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI; ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE SOBRETAXA DE 2,20% (DOIS INTEIROS E VINTE CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, OU (II) 5,50% (CINCO INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE DE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, APURADO NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING.

NÃO HAVERÁ QUALQUER SUBORDINAÇÃO OU ORDEM DE PRIORIDADE ENTRE OS CRI DA 306ª SÉRIE E OS CRI DA 307ª SÉRIE, TAMPOUCO ENTRE OS CRI DENTRO DE CADA UMA DAS SÉRIES.

OS CRI TÊM COMO LASTRO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR 360.000 (TREZENTAS E SESENTA MIL) DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM DUAS SÉRIES, COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (UM MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES, TOTALIZANDO R\$360.000.000,00 (TREZENTOS E SESENTA MILHÕES DE REAIS), DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA DEVEDORA ("DEBÊNTURES"). AS DEBÊNTURES SERÃO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS PELA EMISSORA.

A PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM FILIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 2.954, CONJUNTO 101, JARDIM PAULISTANO, 01451-001, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O 17.343.682/0003-08, FOI NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRI NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 10º DA LEI 9.514 E DA RESOLUÇÃO 17/21 ("AGENTE FIDUCIÁRIO").

OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO BRADESCO BBI S.A. O QUAL PODERÁ CONVIDAR OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO PARA PARTICIPAR DA OFERTA APENAS PARA O RECEBIMENTO DE ORDENS, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS, CONFORME IDENTIFICADOS NO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ("PARTICIPANTES ESPECIAIS").

O AVISO AO MERCADO FOI PUBLICADO EM [5] DE [5] DE 2021 NOS WEBSITES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM, DA B3

A EMISSORA INSTITUIU O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE (I) OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; (II) TODOS OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA; E (III) OS BENS E/OU DIREITOS DECORRENTES DOS ITENS (I) E (II), CONFORME APLICÁVEL, NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, CONFORME ALTERADA ("LEI 9.514"), DA LEI Nº 11.076, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004 ("LEI 11.076") E DA CLÁUSULA 10.1 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 306ª E 307ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EMISSORA ("TERMO DE SECURITIZAÇÃO"). OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTRO DOS CRI CONTARÃO COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA NA MODALIDADE FIANÇA, A SER PRESTADA POR TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, SOCIEDADE LIMITADA, INSCRITA NO CNPJ SOB Nº 05.047.028/0001-06, COM SEDE NA CIDADE DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA PROFESSOR JOÃO CAVALEIRO SALEM, Nº 231, ANEXO II, CIDADE PARQUE BRASÍLIA, CEP 07243-580 ("FIADORA"), SENDO QUE, EM FUNÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE GARANTIA REAL, OS TITULARES DE CRI NÃO OBTERÃO QUALQUER PRIVILÉGIO, BEM COMO NÃO SERÁ SEGREGADO NENHUM ATIVO EM PARTICULAR EM CASO DE NECESSIDADE DE EXECUÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI.

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDADAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3, E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDADAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3.

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, NO ÂMBITO DA OFERTA, SEM FIXAÇÃO DE LOTES MÁXIMOS OU MÍNIMOS, EM DATA INDICADA NESTE PROSPECTO E NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 131 A 146 DESTES PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO", NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSO [WWW.CVM.GOV.BR](http://WWW.CVM.GOV.BR) (NESTE WEBSITE, ACESSAR "INFORMAÇÕES DE REGULADOS", CLICAR EM "COMPANHIAS", CLICAR EM "CONSULTA A INFORMAÇÕES DE COMPANHIAS", DEPOIS CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DE COMPANHIAS", BUSCAR POR "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO", E SELECIONAR "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", DEPOIS CLICAR NA VERSÃO MAIS RECENTE DO "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA - ATIVO").

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS CONSULTORES JURÍDICOS, DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA" E A CVM, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "EXEMPLARES DO PROSPECTO", NA PÁGINA 43 DESTES PROSPECTO.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS".

"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO".

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SEUS CONSULTORES FINANCEIROS E JURÍDICOS OS RISCOS DE INADIMPLETAMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARRETERÁ NO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES ÀS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRÍMOS MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 143 DESTES PROSPECTO.

LEIA ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PRESENTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVIAMENTE A ACEITAÇÃO DA OFERTA.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR-LÍDER

VBSO ADVOGADOS

PINHEIRONETO  
ADVOGADOS

A data deste Prospecto Preliminar é 22 de setembro de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>3</b>
1.1.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	5
1.2.	DEFINIÇÕES .....	7
1.3.	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	25
1.4.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	27
1.5.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	37
1.6.	IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS, DOS AUDITORES INDEPENDENTES, DO AGENTE ESCRITURADOR, DO BANCO LIQUIDANTE, DO CUSTODIANTE E DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	39
1.7.	EXEMPLARES DO PROSPECTO.....	43
<b>2.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DOS CRI</b> .....	<b>45</b>
2.1.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA .....	47
2.2.	SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA .....	101
2.3.	DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA .....	106
2.4.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	109
2.5.	DECLARAÇÕES .....	112
<b>3.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	<b>115</b>
3.1.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	117
3.2.	CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	117
3.3.	ADMINISTRAÇÃO E INADIMPLÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	130
<b>4.</b>	<b>FATORES DE RISCO</b> .....	<b>131</b>
4.1.	RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS .....	134
4.2.	RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO.....	138
4.3.	RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS E À OFERTA .....	142
4.4.	RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E À FIADORA.....	145
<b>5.</b>	<b>O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL</b> .....	<b>147</b>
5.1.	A SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL .....	148
5.2.	REGIME FIDUCIÁRIO .....	149
5.3.	MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35 .....	150
5.4.	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS .....	151
5.5.	TRATAMENTO FISCAL DOS CRI.....	152
<b>6.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À FIADORA</b> .....	<b>159</b>
6.1.	INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA .....	160
6.2.	INFORMAÇÕES SOBRE A INDÚSTRIA.....	194
6.3.	CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA .....	196

<b>7.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA .....</b>	<b>198</b>
7.1.	SUMÁRIO DA SECURITIZADORA.....	200
<b>8.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE OS COORDENADORES .....</b>	<b>204</b>
8.1.	INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER .....	206
<b>9.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA .....</b>	<b>208</b>
<b>ANEXO -</b>	<b>ESTATUTO SOCIAL DE EMISSORA .....</b>	<b>215</b>
<b>ANEXO II -</b>	<b>ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO .....</b>	<b>227</b>
<b>ANEXO III -</b>	<b>ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA QUE APROVOU A EMISSÃO .....</b>	<b>233</b>
<b>ANEXO IV -</b>	<b>DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....</b>	<b>245</b>
<b>ANEXO V -</b>	<b>DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>251</b>
<b>ANEXO VI -</b>	<b>TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>255</b>
<b>ANEXO VII -</b>	<b>ESCRITURA DE DEBÊNTURES .....</b>	<b>365</b>
<b>ANEXO VIII -</b>	<b>DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>443</b>
<b>ANEXO IX -</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA .....</b>	<b>447</b>
<b>ANEXO X -</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA FIADRA .....</b>	<b>485</b>



## **1. INTRODUÇÃO**

- 1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA
- 1.2. DEFINIÇÕES
- 1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO
- 1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
- 1.5. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
- 1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESORES JURÍDICOS, DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA
- 1.7. EXEMPLARES DO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora 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 as informações exigidas no Anexo III, itens 5 e 6 e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, bem como: (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; (ii) informações sobre pendências judiciais e administrativas relevantes da Emissora, descrição dos processos judiciais e administrativos relevantes em curso, com indicação dos valores envolvidos, perspectivas de êxito e informação sobre provisionamento; e (iii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, explicitando (a) razões que fundamentam as variações das contas do balanço patrimonial e das demonstrações de resultados da Emissora, tomando por referência, pelo menos, os três últimos exercícios sociais, e (b) razões que fundamentam as variações das contas do balanço patrimonial e das demonstrações de resultados da Emissora, tomando por referência as últimas Informações Trimestrais (ITR) acumuladas, comparadas com igual período do exercício social anterior, se for o caso, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, buscar “Virgo” no campo disponível. Em seguida acessar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, e, posteriormente, no campo “Período de Entrega” selecionar “Período”, e no campo “Categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e clicar em “Consultar”. Por fim, na coluna “Ações”, clicar em “Visualizar o Documento” do formulário de referência com data de entrega mais recente); e
- <https://www.somosvirgo.com/emissoes-pesquisa-copy> (neste website, acessar “Institucional” na parte superior da tela, clicar em seguida em “Formulário de Referência”. Por fim, clicar em “Download” do Formulário de Referência Virgo com data mais recente)

As informações divulgadas pela Emissora 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 Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS, emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2021, podem ser encontradas nos seguintes websites

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, buscar “Virgo” no campo disponível. Em seguida acessar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e, posteriormente, no campo “Período de Entrega” selecionar “Período”, e no

campo “Categoria” selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, e clicar em “Consultar”. Por fim, na coluna “Ações”, clicar em “Visualizar o Documento” da “DFP” ou “ITR”, conforme o caso).

- <https://www.somosvirgo.com/emissoes-pesquisa-copy> (neste website, acessar “Institucional” na parte superior da tela, clicar em seguida em “Dados Econômicos Financeiros”. Por fim, clicar em “Download” da Demonstração Financeira ou Informe Trimestral, conforme o caso, com data mais recente).

## 1.2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção, salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim o exigir.

<u>"Agente Fiduciário"</u> e <u>"Agente Registrador"</u>	<b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social .
<u>"Amortização"</u>	O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, da 306ª Série será devido em 3 (três) parcelas anuais e sucessivas, a partir de 15 de outubro de 2024, e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 307ª Série será devido em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024, nas datas indicadas na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, observados os Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures e o Resgate Antecipado dos CRI estabelecidos no Termo de Securitização.
<u>"ANBIMA"</u>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>"Anúncio de Início"</u>	O anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>"Assembleia Geral da 306ª Série"</u>	Assembleia geral dos Titulares de CRI da 306ª Série, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização.
<u>"Assembleia Geral da 307ª Série"</u>	Assembleia geral dos Titulares de CRI da 307ª Série, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização.
<u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia"</u>	Assembleia geral dos Titulares de CRI da 306ª Série e/ou a Assembleia geral dos Titulares de CRI da 307ª Série, conforme o caso, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização, quando referidas em conjunto.

<p><u>“Atualização Monetária”</u></p>	<p>A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, correspondente à variação acumulada do IPCA calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Auditor Independente da Emissora”</u></p>	<p>O Auditor Independente da Emissora a ser contratado para prestar serviços, exclusivamente, à Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM 414, e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI, conforme as atribuições previstas no Termo de Securitização, em especial nas Cláusulas 14.2, ii, e 14.2, vi, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista no <u>Anexo X</u>.</p>
<p><u>“Autoridade”</u></p>	<p>Qualquer Pessoa, entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.</p>
<p><u>"Aviso ao Mercado"</u></p>	<p>O aviso ao mercado divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora e do Coordenador Líder, da CVM e da B3 em [.] de [.] de [.] informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.</p>
<p><u>"Aviso de Recebimento"</u></p>	<p>O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.</p>
<p><u>"BACEN"</u></p>	<p>O Banco Central do Brasil.</p>
<p><u>"Banco Liquidante"</u></p>	<p>O <b>Banco Bradesco S.A.</b>, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo "Cidade de Deus", Vila Yara, S/Nº, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.</p>

"B3"	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
" <u>CCI</u> ":	Em conjunto, as Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos créditos e direitos relativos às debêntures da Escritura de Emissão de Debêntures, da Primeira e da Segunda Séries.
" <u>CETIP21</u> "	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Balcão B3.
" <u>CMN</u> "	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ/ME</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> "	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, em vigor.
" <u>Código Civil</u> "	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Comunicado 111</u> "	Significa o Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente nº 3373-1, na agência nº 3395, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, aberta e usada exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.

<u>"Contrato de Custódia"</u>	O " <u>[.]</u> " celebrado em [.] de [.] de [.] entre a Emissora, a Devedora e o Custodiante dos Créditos Imobiliários, para regular a prestação de serviços de guarda das vias físicas dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e de suas respectivas garantias;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> " celebrado em 22 de setembro de 2022, entre o Coordenador, a Emissora e a Devedora, para regular a forma de distribuição dos CRI, conforme previsto na Instrução CVM 400.
<u>"Contrato de Prestação de Serviços"</u>	O " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificado de Recebíveis Imobiliários</i> " celebrado entre o Escriturador e a Emissora.
<u>"Controladores"</u>	Os titulares do Controle de determinada Pessoa, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Controle"</u> (bem como os correlatos " <u>Controlar</u> " ou " <u>Controlada</u> ")	A definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Coordenador Líder"</u> ou " <u>Coordenador</u> " ou " <u>Bradesco</u> "	O <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
<u>"CRI"</u>	Os CRI da 306ª Série e os CRI da 307ª Série, quando referidos em conjunto.
<u>"CRI em Circulação"</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais, abrangendo todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, a menos que expressamente indicado de outra forma, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente (i) aos devedores dos Créditos Imobiliários; (ii) à Emissora; (iii) os CRI que sejam de titularidade de empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, ou empresas sob Controle comum da Emissora e/ou da Devedora, ou de qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como de seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 3º (terceiro) grau.



“ <u>CRI da 306ª Série</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 306ª (tricentésima sexta) série da 4ª (quarta) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Primeira Série e regulados por meio do Termo de Securitização.
“ <u>CRI da 306ª Série em Circulação</u> ”	Todos os CRI da 306ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais, definição esta que abrangerá todos os CRI da 306ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, a menos que expressamente indicado de outra forma, excluídos (i) os CRI da 306ª Série que a Securitizadora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria; (ii) os CRI da 306ª Série que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora, ou à Devedora; (iii) os CRI da 306ª Série que sejam de titularidade de empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, ou empresas sob Controle comum da Securitizadora, da Devedora ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.
“ <u>CRI da 307ª Série</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 307ª (tricentésima sétima) série da 4ª (quarta) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro na CCI representativas dos Créditos Imobiliários Segunda Série e regulados por meio do Termo de Securitização.
“ <u>CRI da 307ª Série em Circulação</u> ”	Todos os CRI da 307ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais, definição esta que abrangerá todos os CRI da 307ª Série subscritos e integralizados e não resgatados, a menos que expressamente indicado de outra forma, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) os CRI da 307ª Série que a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria; (ii) os CRI da 307ª Série que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora; (iii) os CRI da 307ª Série que sejam de titularidade de empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, ou empresas sob Controle comum da Securitizadora, da Devedora ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 3º (terceiro) grau.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	São os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, quando referidos em conjunto;
“ <u>Créditos Imobiliários Primeira Série</u> ”:	São todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, devidos pela Devedora por força das Debêntures da 1ª (primeira) Série e previstos na Escritura de Emissão, os quais compõem o lastro dos CRI e estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

<u>“Créditos Imobiliários Segunda Série”</u> :	São todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, devidos pela Devedora por força das Debêntures da 2ª (segunda) Série e previstos na Escritura de Emissão, os quais compõem o lastro dos CRI e estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.
<u>“CSLL”</u>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>“Custodiante”</u>	O Agente Fiduciário, agindo na qualidade de instituição custodiante, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data da Primeira Integralização ”</u>	A data em que ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI.
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2021.
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de outubro de 2021.
<u>“Data de Integralização”</u>	A data em que ocorrerá a subscrição e integralização dos CRI.
<u>“Data de Pagamento da Remuneração ”</u>	Cada uma das datas em que ocorrerá o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme indicadas na Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 306ª Série”</u>	A data de vencimento dos CRI da 306ª Série, qual seja, 15 de outubro de 2026.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 307ª Série”</u>	A data de vencimento dos CRI da 307ª Série, qual seja, 15 de outubro de 2028.
<u>“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”</u>	A data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, qual seja, 13 de outubro de 2026.
<u>“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”</u>	A data de vencimento das Debêntures da Segunda Série, qual seja, 11 de outubro de 2028.
<u>“Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Primeira Série”</u>	A data de vencimento dos Créditos Imobiliários Primeira Série, qual seja, 13 de outubro de 2026.

<u>"Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Segunda Série"</u>	A data de vencimento dos Créditos Imobiliários Segunda Série, qual seja, 11 de outubro de 2028.
<u>"Debêntures"</u>	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, cujas características encontram-se descritas na seção [ ] deste Prospecto, representativas dos Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.
<u>"Debêntures da Primeira Série":</u>	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas, para colocação privada perante a Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários Primeira Série;
<u>"Debêntures da Segunda Série":</u>	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas, para colocação privada perante a Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários Segunda Série;
<u>"Despesas":</u>	As despesas da Emissão e da Oferta, que deverão ser pagas com os recursos do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula 10.6 do Termo de Securitização;
<u>"Devedora"</u>	A <b>TENDA ATACADO S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de emissor perante a CVM, com sede no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bairro Bonsucesso, CEP 07243-580, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.157.555/0001-04, na qualidade de emissora das Debêntures.
<u>"Dia Útil"</u>	Todo e qualquer dia, exceto (i) sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
<u>"Documentos Comprobatórios"</u>	Em conjunto, (i) 1 (uma) via original física ou digital da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) 1 (uma) via original do boletim de subscrição das Debêntures; (iii) cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; (iv) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e (v) 1 (uma) via original do Termo de Securitização.
<u>"Documentos da Operação"</u>	São os seguintes documentos, incluindo seus eventuais aditivos, quando referidos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) o Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) os Boletins de Subscrição; (v) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (vi) cada Termo de Adesão; e (vii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta.

"Emissão"	As 306 <sup>a</sup> e 307 <sup>a</sup> séries da 4 <sup>a</sup> (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Prospecto Preliminar.
"Encargos Moratórios"	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por força do Termo de Securitização, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento dos valores inadimplidos pelo respectivo devedor, e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo do valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
"Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 2<sup>a</sup> (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Series, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada, da Tenda Atacado S.A.</i> ", celebrado em 22 de setembro de 2021, entre a Devedora, Securitizadora e a Fiadora.
"Escritura de Emissão de CCI":	O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em [●], por meio do qual serão emitidas as CCI.
"Escriturador"	O <b>Banco Bradesco S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo "Cidade de Deus", Vila Yara, S/Nº, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Os eventos descritos na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, com sua consequente liquidação, conforme previsto na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Os Eventos de Vencimentos Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, considerados em conjunto;

<p><u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”:</u></p>	<p>Os eventos que ocasionam o vencimento antecipado automático das Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ensejando o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme descritos na Cláusula 8.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;</p>
<p><u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”:</u></p>	<p>Os eventos que podem ocasionar o vencimento antecipado das Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ensejando o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sujeito a deliberação em Assembleia Geral, conforme descritos na Cláusula 8.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;</p>
<p><u>“Fiadora”</u></p>	<p><b>TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 231, Anexo II, Parque Brasília, CEP 07243-580;</p>
<p><u>“Fundo de Despesas”</u></p>	<p>O fundo de despesas a ser constituído nos termos da Cláusula 10.7 do Termo de Securitização;</p>
<p><u>“IGP-M”</u></p>	<p>O Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.</p>
<p><u>“IN RFB 971”</u></p>	<p>A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 971, de 13 de novembro de 2009.</p>
<p><u>“Instituições Participantes da Oferta”</u></p>	<p>O Coordenador e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.</p>
<p><u>“Instrução CVM 308”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme em vigor.</p>
<p><u>“Instrução CVM 384”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.</p>
<p><u>“Instrução CVM 400”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.</p>
<p><u>“Instrução CVM 414”:</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;</p>
<p><u>“Instrução CVM 480”</u></p>	<p>A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor.</p>

"Instrução CVM 542"	A Instrução da CVM nº 542, de 20 de dezembro de 2013, conforme em vigor.
"Investidores"	Os investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como pessoas físicas ou jurídicas que sejam consideradas como Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.
"Investidores Profissionais"	Os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30;
"Investidores Qualificados"	Os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30;
"Investidores Institucionais"	Serão considerados Investidores Institucionais os Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.000 (mil) CRI, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (" <u>Investidores Institucionais</u> ").
"Investidores Institucionais"	Não Serão considerados Investidores Não Institucionais significa os Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 999 (novecentos e noventa e nove) CRI (" <u>Investidores Não Institucionais</u> ").

" <u>IOF/Câmbio</u> "	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IRRF</u> "	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>IRPJ</u> "	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>ISS</u> "	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
" <u>JUCESP</u> "	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei 8.981</u> "	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
" <u>Lei 9.514</u> "	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>Lei 10.931</u> "	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
" <u>Lei 11.033</u> "	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
" <u>Lei 11.076</u> "	A Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	Significa a legislação brasileira contra a lavagem de dinheiro e anticorrupção, a saber, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e o UK Bribery Act de 2010, conforme aplicável.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Manual de Normas para Formador de Mercado</u> "	Significa o "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado.
" <u>MDA</u> "	O MDA- Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3.

"Medida <u>Provisória</u> <u>2.158-35</u> "	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Normas"	Qualquer código, lei, decreto, medida provisória, regulamento, instrução normativa, parecer de orientação, promulgado por autarquias, órgãos federais, estaduais e municipais, bem como qualquer Autoridade.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste prospecto definitivo de distribuição dos CRI ao público investidor.; e (iv) poderá se dar de maneira parcial, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
"Oferta de Resgate <u>Antecipado</u> "	A oferta de resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.
"Oferta Não <u>Institucional</u> "	Observado o limite estabelecidos no presente Prospecto, os CRI serão alocados, na primeira Data de Integralização, após o Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais, que tiverem seu Pedido de Reserva admitido (" <u>Oferta Não Institucional</u> ").
"Oferta <u>Institucional</u> "	A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, na primeira Data de Integralização, após o Período de Reserva, dar-se à em conformidade com o Direcionamento da Oferta (" <u>Oferta Não Institucional</u> ").
"Opção de Lote <u>Adicional</u> "	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, os quais serão distribuídos em regime de melhores esforços, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta.
"Participantes <u>Especiais</u> "	Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser convidadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.



<p><u>"Patrimônio Separado"</u></p>	<p>O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.</p>
<p><u>"Pedido de Reserva"</u></p>	<p>Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.</p>
<p><u>"Período de Reserva"</u></p>	<p>Significa o período compreendido entre os dias 29 de setembro de 2021 e 20 de outubro, inclusive.</p>
<p><u>"Período _____ de Capitalização"</u></p>	<p>O período de capitalização da Remuneração dos CRI, sendo, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou Resgate Antecipado, conforme o caso.</p>
<p><u>"Pessoa"</u></p>	<p>Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, <i>trust</i>, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.</p>
<p><u>"Pessoas Vinculadas"</u></p>	<p>Os investidores que sejam: (i) Controladores ou, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora, da Fiadora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer</p>

	<p>das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p>
" <u>PIS</u> "	O Programa de Integração Social.
" <u>Prazo Máximo de Colocação</u> "	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.
" <u>Preço</u> de <u>Integralização</u> "	O preço de subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização. Caso a integralização dos CRI ocorra em mais de uma data, o preço de subscrição e integralização corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração <i>pro rata temporis</i> incidente a partir da Data da Primeira Integralização até a efetiva data de integralização dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.
" <u>Procedimento de Bookbuilding</u> "	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos Investidores, para definição (i) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a remuneração das Debêntures, em qualquer caso observados os critérios estipulados na Escritura de Emissão; e (ii) do montante final dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidos, considerando eventual a emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.

<p><u>"Prospectos":</u></p>	<p>Os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento.</p>
<p><u>"Regime Fiduciário "</u></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as CCI , bem como todos e quaisquer direitos, garantia, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.</p>
<p><u>"Regras de Formador de Mercado"</u></p>	<p>Em conjunto: (i) a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003; (ii) o Manual de Normas para Formadores de Mercado no ambiente CETIP, de 1º de julho de 2008; (iii) o Comunicado CETIP nº 111, de 06 de novembro de 2006, conforme alterado; e (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela da B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.</p>
<p><u>"Regras e Procedimentos ANBIMA"</u></p>	<p>As Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021;</p>
<p><u>"Remuneração"</u></p>	<p>A Remuneração dos CRI da 306ª Série e a Remuneração dos CRI da 307ª Série, quando referidas em conjunto;</p>
<p><u>"Remuneração dos CRI da 306ª Série":</u></p>	<p>A remuneração a que os CRI da 306ª Série farão jus, descrita na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Remuneração dos CRI da 307ª Série":</u></p>	<p>A remuneração a que os CRI da 307ª Série farão jus, descrita na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Resgate Antecipado dos CRI"</u></p>	<p>Haverá o Resgate Antecipado dos CRI unilateralmente na ocorrência (i) da necessidade de crescer qualquer valor aos pagamentos de tributos devidos pela Devedora, (ii) de aceite por parte dos Titulares dos CRI, mediante submissão de oferta de resgate antecipado pela Devedora.</p>
<p><u>"Resolução 17/21"</u></p>	<p>A Resolução CVM nº 17/21, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.</p>
<p><u>"Resolução CVM 30"</u></p>	<p>A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.</p>

"Resolução CVM 31"	A Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	O sistema de vasos comunicantes, por meio do qual (i) a quantidade de CRI, conforme definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, foi alocada em cada Série e a quantidade de CRI alocada em uma Série foi subtraída da quantidade total de CRI; (ii) a quantidade de Debêntures, conforme definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, foi alocada entre as Debêntures da Primeira Série e entre as Debêntures da Segunda Série e a quantidade de Debêntures alocada em uma das séries de Debêntures foi subtraída da quantidade total de Debêntures. Para maiores informações vide seção "2.1.2.22" na página 72 deste prospecto preliminar.
"Taxa de Administração"	A taxa mensal que a Emissora fará jus pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ R\$ 3.775,56 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), atualizada pelo IPCA.
"Termo de Adesão"	Os " <i>Termos de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da 307ª e 307ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ", celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial, conforme o caso.
"Termo de Securitização"	O " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tenda Atacado S.A.</i> ", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"Titulares de CRI"	Os Titulares de CRI da 306ª Série e Titulares de CRI da 307ª Série, quando referidos em Conjunto.
"Titulares de CRI da 306ª Série"	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI da 306ª Série no âmbito da Oferta, ou aqueles que vierem a adquirir CRI da 306ª Série no mercado secundário.
"Titulares de CRI da 307ª Série"	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI da Segunda Série no âmbito da Oferta, ou aqueles que vierem a adquirir CRI da 307ª Série no mercado secundário.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u>	O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, a partir da Primeira Data de Integralização.
<u>"Valor Nominal Unitário das Debêntures"</u>	O valor nominal unitário das Debêntures que corresponderá a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	O valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, qual seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que tal valor [não] foi aumentado em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400.
<u>"Vencimento Antecipado das Debêntures"</u>	A ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.5 da Escritura de Emissão.

Todas as definições estabelecidas neste item 1.2 deste Prospecto que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto inclui informações que são estimativas e projeções com base em dados atuais, inclusive na seção "Fatores de Risco", nas páginas 131 a 146 deste Prospecto. As estimativas e declarações constantes neste Prospecto relacionadas com os planos, previsões, expectativas da Emissora, da Devedora e da Fiadora sobre eventos futuros e estratégias constituem estimativas e declarações futuras, que estão fundamentadas, em grande parte, em perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências que afetam ou poderiam afetar o setor de securitização do setor imobiliário no Brasil, os negócios da Emissora, da Devedora, da Fiadora, sua situação financeira ou o resultado de suas operações.

Embora a Emissora acredite que estejam baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas, e são feitas com base nas informações disponíveis na data deste Prospecto. Em vista desses riscos e incertezas, as estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto não são garantias de resultados futuros e, portanto, podem vir a não se concretizar, estando muitas delas além do controle ou da capacidade de previsão da Emissora. Por conta desses riscos e incertezas, o Investidor não deve se basear exclusivamente nessas estimativas e declarações futuras para tomar sua decisão de investimento nos CRI.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) conjuntura econômica e política; (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades; (iii) alterações nos negócios da Emissora, da Devedora e da Fiadora; (iv) alterações nos preços do mercado imobiliário, nos custos estimados do orçamento e demanda da Emissora, da Devedora e da Fiadora, e nas preferências e situação financeira de seus clientes; (v) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior; (vi) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil; (vii) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxa de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor; (viii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e pela Fiadora e cumprimento de suas obrigações financeiras; e (ix) outros fatores mencionados na seção "Fatores de Risco" nas páginas 131 a 146 deste Prospecto e nos itens 4.1 (Descrição do Fatores de Risco) e 4.2 (Descrição dos Principais Riscos de Mercado) do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e

desempenho da Emissora, da Devedora ou da Fiadora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.



#### 1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS 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 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO PRESENTE PROSPECTO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS E, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 131 A 146 DO PRESENTE PROSPECTO, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.**

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência da Emissora, acesse [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", depois clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar por "Virgo Companhia de Securitização", e selecionar "Formulário de Referência", depois clicar na versão mais recente do "Formulário de Referência – Ativo").

Emissora ou Securitizadora:	Virgo Companhia de Securitização
Fiadora:	Técnica Administração e Participações Ltda.
Coordenador Líder:	Banco Bradesco BBI S.A.
Participantes Especiais:	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial ou coordenador contratado, que poderão ser convidadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Instituição Custodiante:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Escriturador:	Banco Bradesco S.A., responsável pela escrituração dos CRI.
Banco Liquidante:	Banco Bradesco S.A., responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
Séries da Emissão objeto da Oferta:	306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de CRI da Emissora.
Local e Data da Emissão dos CRI:	Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Data de Emissão.
Atos Societários que aprovaram a Emissão e a Oferta:	A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 170.414/21-8, em sessão de 15 de abril de 2021 e publicada nos jornais "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no "O

	<p>Dia SP” em edição do dia 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, até o limite de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).</p> <p>A emissão das Debêntures, bem como sua vinculação aos CRI e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora, foram aprovados com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 20 de setembro de 2021, cuja ata será arquivada perante a JUCESP e devidamente publicada nos termos da Lei de Sociedade por Ações.</p>
Valor Total da Emissão:	<p>Inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional, conforme o caso. O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado, de comum acordo entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, pela Emissora, total ou parcialmente, em até 20% (vinte por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p>
Quantidade de CRI:	<p>Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) de CRI. A quantidade de CRI poderá ser aumentada em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, na forma prevista no item "Valor Total da Emissão" acima. Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.</p>
Valor Nominal Unitário dos CRI:	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI é de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.</p>
Créditos Imobiliários Vinculados aos CRI:	<p>Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures. A emissão e distribuição dos CRI serão precedidas da efetiva transferência, à Emissora, das Debêntures, que serão emitidas em favor da Emissora direta e anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta pela CVM.</p>
Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI:	<p>Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados. Ser o reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo agente escriturador dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3.</p>

Regime Fiduciário:	Conforme previsto na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, serão instituídos o Regime Fiduciário 306ª Série e o Regime Fiduciário 307ª Série, nos termos da Lei 9.514.
Garantia:	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além da Fiança que integra os Créditos Imobiliários, prestada por Técnica Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06.
Data de Emissão dos CRI:	15 de outubro de 2021
Prazo e Data de Vencimento:	CRI da 306ª Série: 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2026.  CRI da 307ª Série: 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2028.
Classificação de Risco:	Os CRI não contarão com classificação de risco.
Código ISIN dos CRI 306ª Série:	BRIMWLCRI8V0
Código ISIN dos CRI 307ª Série:	BRIMWLCRI8W8
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação acumulada do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA), a partir da Data de Integralização, inclusive, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, inclusive de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização.
Remuneração:	<u>CRI da 306ª Série:</u> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 306ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta sendo limitada ao maior entre: <b>(i)</b> a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2025, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do

	<p>Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(ii)</b> 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;</p> <p><u>CRI da 307ª Série</u>: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 307ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, sendo limitada ao maior entre: <b>(i)</b> a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(ii)</b> 5,50% (cinco e meio por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</p> <p>A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.</p>
Amortização dos CRI:	<p>Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada decorrentes de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado dos CRI ou Oferta de resgate na sua totalidade, os CRI contarão com período de 3 (três) anos de carência, após o qual (a) o Valor Nominal Atualizado dos CRI 306ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024; e (b) o Valor Nominal Atualizado dos CRI 307ª Série será amortizado em 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024, conforme previsto no fluxo de pagamentos anexo ao Termo de Securitização.</p>

Pagamento da Remuneração:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, semestralmente, nas datas de vencimento especificadas no Anexo I ao Termo de Securitização.
Resgate Antecipado dos CRI:	Haverá o Resgate Antecipado dos CRI unilateralmente na ocorrência (i) da necessidade de crescer qualquer valor aos pagamentos de tributos devidos pela Devedora, (ii) de aceite por parte dos Titulares dos CRI, mediante submissão de oferta de resgate antecipado pela Devedora.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI:	A Devedora poderá, nos termos previstos no Termo de Securitização, submeter aos Titulares dos CRI oferta de resgate antecipado em relação à totalidade dos CRI e, se aprovado referido resgate antecipado, serão resgatadas antecipadamente e canceladas todas as Debêntures em circulação no momento do resgate antecipado dos CRI. Na hipótese em que apenas parte dos Titulares de CRI aderirem a oferta, a Emissora é obrigada a resgatar a parte que foi aderida.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:	Os eventos descritos na Cláusula 12 do Termo de Securitização, que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, com sua consequente liquidação, conforme previsto na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
Subscrição e Integralização:	Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, à vista e em moeda corrente nacional, no mercado primário, pelo Valor Nominal Unitário na data da efetiva subscrição, a qual somente ocorrerá após a devida formalização dos Documentos da Operação (“ <u>Data de Integralização</u> ”). Caso a totalidade dos CRI não seja integralizado na Primeira Data de Integralização, os CRI remanescentes serão cancelados. Os CRI poderão ser subscritos com deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI. Caso aplicável, o deságio será o mesmo para todos os CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização.
Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:	Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário 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) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Público Alvo da Oferta:	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores: (i) pessoas físicas ou jurídicas que, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”); (ii) pessoas físicas ou jurídicas que, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados” e, em conjunto com os Investidores Profissionais, “Investidores”), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados. Não serão recebidos Pedidos de Reserva de investidores que não se enquadrem como Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.
Distribuição Parcial:	Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Inadequação do Investimento:	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
Prazo Máximo de Colocação:	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Forma e Procedimento de Colocação dos CRI:	Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição.  A garantia firme de colocação dos CRI acima prevista está limitada ao montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e será prestada pelo Coordenador Líder, observadas as disposições da Instrução CVM 400. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

	<p>A oferta dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador sob regime de melhores esforços de colocação.</p> <p>O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e demais requisitos estabelecidos no Termo de Securitização.</p>
<p>Procedimento de <i>Bookbuilding</i>:</p>	<p>Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos Investidores, para definição (i) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a remuneração das Debêntures, em qualquer caso observados os critérios estipulados na Escritura de Emissão; e (ii) do montante final dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidos, considerando eventual a emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.</p> <p>Para fins do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, o Investidor interessado em subscrever os CRI, deverá identificar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, o percentual da taxa de Remuneração dos CRI, observados os percentuais máximos para cada uma das séries dos CRI conforme indicados nas Cláusulas 3.1(xi) e 3.1(xii) do Contrato de Distribuição. Caso o percentual apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a respectiva taxa de Remuneração dos CRI seja superior ao percentual máximo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelo Coordenador Líder.</p>
<p>Pedidos de Reserva:</p>	<p>Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.</p>

Período de Reserva:	Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como “ <b>Período de Reserva</b> ”, o período descrito no cronograma estimado da Oferta constante nos Prospectos.
Excesso de Demanda:	Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados.
Sistema de Vasos Comunicantes:	Por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (i) a quantidade de CRI, conforme definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, foi alocada em cada Série e a quantidade de CRI alocada em uma Série foi subtraída da quantidade total de CRI; (ii) a quantidade de Debêntures, conforme definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, foi alocada entre as Debêntures da Primeira Série e entre as Debêntures da Segunda Série e a quantidade de Debêntures alocada em uma das séries de Debêntures foi subtraída da quantidade total de Debêntures.
Destinação dos Recursos:	Os recursos captados pela Companhia por meio da emissão das Debêntures (descontadas as despesas da Operação) serão destinados (i) ao reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em determinados imóveis de sua titularidade, identificados no <u>Anexo V</u> da Escritura de Emissão de Debêntures, incorridas pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (ii) para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis, conforme descritos em notificação a ser enviada pela Companhia à Debenturista até a data de subscrição e integralização das Debêntures, nos moldes da Tabela 1 do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, observada a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 2 do <u>Anexo V</u> da Escritura de Emissão de Debêntures, e o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3 do <u>Anexo V</u> à Escritura de Emissão.
Fatores de Risco:	O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 131 até 146 deste prospecto preliminar.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora não foram e não serão objeto de conforto por parte dos Auditores Independentes da Emissora, ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores



	<p>independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.</p>
<p>Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora:</p>	<p>O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre <i>due diligence</i> com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora. Na seção “Fatores de Risco” nas páginas 131 a 146 deste prospecto preliminar encontra-se fator de risco específico referente à ausência de processo de diligência legal (<i>due diligence</i>) da Emissora e de seu Formulário de Referência, bem como ausência de opinião legal sobre auditoria legal (<i>due diligence</i>) da Emissora e de seu Formulário de Referência.</p>
<p>Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:</p>	<p>A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha ocorrido de maneira ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro, conforme previsto na no item 2.1.2.29 deste Prospecto.</p> <p>Eventual descumprimento do Período de Silêncio por parte da Devedora, bem como, por empresas pertencentes ao seu grupo econômico, seus acionistas, representantes legais, diretores e funcionários, ensejará a suspensão da Oferta pelo prazo de até 15 (quinze) dias, ou em prazo a ser estipulado pela CVM, para que sejam tomadas as providências cabíveis, com vistas a mitigar ou sanar, conforme possível, eventuais prejuízos decorrentes da divulgação de determinadas informações que podem ter causado (ou potencialmente vir a causar) a eventuais potenciais Investidores.</p> <p>Caso as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição não sejam atendidas, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta, com o seu conseqüente cancelamento. Na seção “Fatores de Risco” nas páginas 131 a 146 deste prospecto preliminar encontra-se fator de risco específico referente ao risco de não cumprimento das condições precedentes.</p>

<p>Assembleia Geral:</p>	<p>Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização.</p>
<p>Vantagens e Restrições dos CRI</p>	<p>Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI de cada uma das séries ou dentro de cada série. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.</p>

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta e os CRI poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e na sede da CVM.

## **1.5. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

Os CRI não foram e não serão objeto de classificação de risco.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS  
COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS, DOS AUDITORES  
INDEPENDENTES, DO AGENTE ESCRITURADOR, DO BANCO LIQUIDANTE, DO  
CUSTODIANTE E DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**1. Emissora:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004

São Paulo - SP

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Telefone: +55 (11) 3320-7474

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

Site: <http://www.virgo.inc>

Link para acesso direto ao Prospecto:

[www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, acessar “N. Emissão: 4 – N. Série: 306 e 307”, localizar “Prospecto Preliminar” e clicar em “Download”)

**2. Coordenador Líder:**

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011

São Paulo - SP

At.: Marina Rodrigues

Telefone: +55 11 2169-4400 ou +55 11 2169-5000

E-mail: [marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br](mailto:marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br)

Site: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

Link para acesso direto ao Prospecto:

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste website, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida identificar “CRI Tenda Atacado”, clicar em “Prospecto Preliminar”).

**4. Agente Fiduciário:**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**

Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

At: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: [assembleias@pentagonotruster.com.br](mailto:assembleias@pentagonotruster.com.br)

Site: <https://www.pentagonotruster.com.br>

**5. Banco Liquidante e Escriturador:**

**BANCO BRADESCO S.A.**

Núcleo Cidade de Deus – s/n, Vila Yara

CEP 6029-900

Osasco – SP

At.: Debora Andrade Teixeira / Mauricio Bartalini Tempeste

Telefone: +55 (11) 3684-9492/7911 / +55 (11) 3684-9469

E-mail: [debora.teixeira@bradesco.com.br](mailto:debora.teixeira@bradesco.com.br) / [dac.debentures@bradesco.com.br](mailto:dac.debentures@bradesco.com.br) /

[mauricio.tempeste@bradesco.com.br](mailto:mauricio.tempeste@bradesco.com.br) / [dac.escrituracao@bradesco.com.br](mailto:dac.escrituracao@bradesco.com.br)

Site: [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br)

#### **6. Custodiante e Agente Registrador:**

Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

At: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br)

Site: <https://www.pentagonotrustee.com.br>

#### **7. Assessor Jurídico do Coordenador Líder:**

##### **PINHEIRO NETO ADVOGADOS**

Rua Hungria, 1.100 - Jardim Europa

São Paulo - SP

CEP 01455-906

At.: Luciano Garcia Rossi e Tiago A. D. Themudo Lessa

Telefone: +55 (11) 3247-8486 / +55 (11) 3247-8673

E-mail: [lrossi@pn.com.br](mailto:lrossi@pn.com.br) / [tlessa@pn.com.br](mailto:tlessa@pn.com.br)

Site: [www.pinheironeto.com.br](http://www.pinheironeto.com.br)

#### **8. Assessor Jurídico da Devedora:**

##### **VAZ, BURANELLO, SHINGAKI E OIOLI ADVOGADOS**

Rua Gomes de Carvalho, 1.108, 10º andar, Vila Olímpia

CEP 04547-004

At.: Erik F Oioli / José Alves Ribeiro Junior

Telefone: (11) 3043-4999

E-mail: [erik@vbso.com.br](mailto:erik@vbso.com.br) / [jribeiro@vbso.com.br](mailto:jribeiro@vbso.com.br)

Site: [www.vbso.com.br](http://www.vbso.com.br)

#### **9. Auditores Independentes da Emissora:**

##### **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 6º andar, conjunto 603

CEP 14020-260

Ribeirão Preto - SPAt.: Rodrigo Garcia Girolo

Telefone: +55 (11) 2306-5999 / +55 (11) 99974-6069

E-mail: [fazani@blbbrasil.com.br](mailto:fazani@blbbrasil.com.br)

Site: [www.blbbrasil.com.br](http://www.blbbrasil.com.br)

**10. Auditores Independentes da Devedora e da Fiadora:**

Para as demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, e para as demonstrações financeiras da Fiadora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Dr. Chucri Zaidan, n.º 1.240 – 4º ao 12º Andares – Golden Tower

São Paulo - SP

CEP 04711-130

At.: Eduardo F. Tenório

Telefone: (11) 5186-1000

E-mail: [eftenorio@deloitte.com](mailto:eftenorio@deloitte.com)

Site: [www.deloitte.com.br](http://www.deloitte.com.br)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 1.7. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais, do Auditor Independente da Emissora, do Agente Escriturador e do Custodiante” deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* da CVM e da B3, conforme indicados abaixo:

### **Comissão de Valores Mobiliários**

Centro de Consulta da CVM-RJ

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

*ou*

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º a 4º andares

São Paulo – SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações sobre Companhias”, em seguida preencher o campo de busca com “Virgo” e clicar em “Continuar”. Em seguida acessar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e, posteriormente, no campo “Período de Entrega” selecionar “Período”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no campo “Espécie” selecionar “Prospecto Preliminar”, e clicar em “Consultar”. Por fim, identificar o “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 306ª e 307ª Séries da 4ª (quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo”) e, na coluna “Ações”, clicar em “Visualizar o Documento”)

### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, 48, São Paulo - SP

*Website:* [http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/cri/prospectos/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/cri/prospectos/) (neste *website*, identificar e clicar na linha “Título/Assunto” “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, “Emissão” “4ª”, “Emissor” “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, “Série” “306ª e 307ª”)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DOS CRI**

---

### 2.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

- 2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO
- 2.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DOS CRI
- 2.1.3. CLASSIFICAÇÃO DOS CRI

### 2.2. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

- 2.2.1. ESCRITURA DE EMISSÃO
- 2.2.2. CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE DEBÊNTURES
- 2.2.3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- 2.2.4. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO
- 2.2.5. TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO
- 2.2.6. CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
- 2.2.7. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO

### 2.3. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

### 2.4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### 2.5. DECLARAÇÕES

- 2.5.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA
- 2.5.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
- 2.5.3. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

### 2.1.1. Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados no âmbito do mercado imobiliário, inclusive financiamentos ou empréstimos, relacionados com a atividade imobiliária. Os CRI são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

No âmbito desta 306ª e 307ª séries da 4ª emissão de CRI da Emissora, serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, com valor nominal unitário equivalente a R\$1.000,00 (um mil reais) na Data da Emissão, totalizando, inicialmente, R\$300.000.000 (trezentos milhões de reais), observada a possibilidade de exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Nos termos da Cláusula 2.1 do Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários aos CRI objeto da presente Emissão, conforme as características descritas no Anexo I do Termo de Securitização e na seção [ ] deste Prospecto, nos termos da Lei 11.076 e da Instrução CVM 414.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400, com intermediação do Coordenador Líder, no montante de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo (a) R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em regime de garantia firme de colocação (“**Garantia Firme**”), prestada pelo Coordenador Líder, observadas as disposições da Instrução CVM 400; e (b) R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em regime de melhores esforços de colocação, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição. A oferta dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão será definido na Data de Emissão.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelo Coordenador Líder e somente será exercida (i) caso não haja demanda dos Investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*; e (ii) pela respectiva Taxa Teto de *Bookbuilding* da(s) série(s) em que a garantia firme for exercida, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 60.000 (sessenta mil) CRI, será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelo Coordenador Líder, será válida até 30 de outubro de 2021 ou outra data posterior que vier a ser definida de comum acordo e por escrito entre as Partes, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Distribuição (“**Prazo da Garantia Firme**”).

O cronograma da Emissão poderá ser alterado, até a data de liquidação da Oferta, caso o Coordenador Líder entenda que tais alterações sejam necessárias para refletir as condições de mercado à época. Caso ocorra a alteração proposta pelo Coordenador Líder, a prorrogação da data máxima de liquidação (refletindo a alteração necessária do cronograma) poderá ser feita até o Prazo da Garantia Firme.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, e poderão ser colocados junto ao Público-alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A colocação dos CRI junto ao Público-alvo, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, 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.

As Partes entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, é condição para a liquidação financeira da Emissão e para o exercício da Garantia Firme, o cumprimento integral de todas as obrigações das Partes e de seus assessores (assessores legais etc.), bem como do Auditor Independente, de forma tempestiva e satisfatória às Partes, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta.

Dessa forma, caso ocorra qualquer fato que demande a suspensão da Oferta nos termos da regulamentação vigente, notadamente o artigo 37, XI, da Instrução 400, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirá, em conjunto com a Devedora, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: (i) suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de *Bookbuilding*) ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que em qualquer dessas hipóteses e, ainda que a garantia firme não seja mantida em razão de tais inconsistências, a Companhia manterá a condição de Coordenador Líder do Bradesco BBI.

## **2.1.2. Características da Oferta e dos CRI**

### **2.1.2.1. Autorizações Societárias**

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas: na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8, publicada nos jornais “O Dia SP” e “Diário Oficial do Estado de São Paulo”, em edição do dia 29 de abril de 2021.

### **2.1.2.2. Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures e previstos na Escritura de Emissão, caracterizados como créditos imobiliários nos termos do artigo 6º da Lei nº 9.514/1997 e da Instrução CVM 414, os quais compõem o lastro dos CRI e estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

A eficácia das Debêntures e, por conseguinte, a exigibilidade dos Créditos Imobiliários, não estão sujeitos a qualquer condição ou condicionante relacionada a eventos futuros, exceto com relação às condições precedentes para integralização, as quais deverão ser cumpridas previamente à integralização das Debêntures e dos CRI.

Para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei 9.514, os Documentos Comprobatórios referentes aos Créditos Imobiliários, bem como seu(s) eventual(is) aditamento(s) deverão ser mantidas sob custódia pela Instituição Custodiante contratada pela Emissora, com a remuneração prevista no Termo de Securitização, a ser arcada pela Securitizadora às expensas da Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios; e (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios.

O pagamento das Debêntures representativas dos Créditos Imobiliários será realizado única e exclusivamente na Conta Centralizadora, movimentada exclusivamente pela Emissora.

As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas na seção "[●]" deste Prospecto.

### **2.1.2.3. Data de Emissão**

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI corresponde ao dia 15 de outubro de 2021.

### **2.1.2.4. Valor Total da Oferta**

O Valor Total da Oferta será de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente ao montante total inicial da distribuição pública dos 300.000 (trezentos) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, podendo a oferta atingir o valor total de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais).

### **2.1.2.5. Quantidade de CRI**

Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, perfazendo inicialmente o valor de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

A quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) pelo exercício da Opção de Lote Adicional quando da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, por decisão da Emissora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Devedora com relação à quantidade originalmente oferecida.

### **2.1.2.6. Série e Emissão**

A 306ª e 307ª séries da 4ª emissão da Emissora será composta por, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, observado que a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Não haverá qualquer subordinação ou ordem de prioridade entre os CRI da 306ª Série e os CRI da 307ª Série, tampouco entre os CRI dentro de cada uma das séries.

### **2.1.2.7. Valor Nominal Unitário dos CRI**

O Valor Nominal Unitário do CRI será de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.



### 2.1.2.8. Forma dos CRI e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do titular de CRI emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

### 2.1.2.9. Prazo e Data de Vencimento

O prazo correspondente a 5 (cinco) anos, a contar desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, qual seja 15 de outubro de 2026 para os CRI da 306ª Série.

O prazo correspondente a 7 (sete), a contar desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, qual seja 15 de outubro de 2028 para os CRI da 307ª Série.

Ainda, a *duration* dos CRI é de aproximadamente 3,61 anos para os CRI da 307ª Série e de aproximadamente 4,39 anos para os CRI da 308ª Série, conforme calculada em 20 de setembro de 2021.

### 2.1.2.10. Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série, pela variação acumulada do IPCA, divulgado pelo IBGE, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, conforme fórmula abaixo prevista:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário pós incorporação de juros e atualização ou amortização se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, o qual, para determinação dos valores de pagamento das amortizações, será calculado até a Data de Vencimento no respectivo mês de pagamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

$NI_k$  = em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido), o valor do número índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização. Após a data de aniversário, valor do número-índice divulgado no mês de atualização;

$NI_{k-1}$  = Número índice do mês anterior ao utilizado em “ $NI_k$ ”

dup = número de Dias Úteis contidos entre (i) a Data de Integralização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário ou data de cálculo, conforme o caso, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

1) Os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento.

2) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

3) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

5) Considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

6) Caso, se até a Data de Aniversário o  $NI_k$  referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado em substituição a  $NI_k$  na apuração do Fator “C” um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

Nikp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

#### **2.1.2.11. Remuneração**

##### ***Remuneração dos CRI da 306ª Série***

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 306ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2025, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 306ª Série"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização. ), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

$J_i$  = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do  $i$ -ésimo Período de Capitalização da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VN_a$  = conforme item 2.1.2.10 acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

Onde:

taxa = o maior entre (i)  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$  por cento) ao ano, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em  $[\bullet]$  de  $[\bullet]$  de  $[\bullet]$ , divulgada pela ANBIMA no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding; ou (ii)  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$  por cento) ao ano, acrescidos exponencialmente ao Tesouro IPCA, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Bookbuilding;

dup = conforme item 2.1.2.10 acima.

### **Remuneração dos CRI da 307ª Série:**

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 307ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,50% (cinco e meio 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 307ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 307ª Série, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

$J_i$  = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VN_a$  = conforme item 2.1.2.10 acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

Onde:

taxa = o maior entre (i)  $[[\bullet]]\%$  ( $[\bullet]$  por cento) ao ano, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, com vencimento em  $[\bullet]$  de  $[\bullet]$  de  $[\bullet]$ , divulgada pela ANBIMA no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding; ou (ii)  $[[\bullet]]\%$  ( $[\bullet]$  por cento) ao ano, acrescidos exponencialmente ao Tesouro IPCA, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Bookbuilding;

dup = conforme item 2.1.2.10 acima.

#### Indisponibilidade ou Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação da Taxa IPCA

Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, não houver divulgação do IPCA, será aplicada, em substituição, deverá ser utilizado a variação mensal media dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo IGP-M ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. O Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, na forma e nos termos disciplinados no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, na qual deliberar-se-á, em comum acordo entre a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da publicação do edital de convocação, com qualquer quórum. Até a deliberação da Taxa Substitutiva que será utilizada, na Assembleia Geral mencionada acima, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão, deverá ser utilizado a variação mensal media dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa ou índice de remuneração ou atualização aplicável ao caso.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Remuneração.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último. O índice a ser utilizado para cálculo da Remuneração nesta situação será o último IPCA divulgado oficialmente.

#### Procedimento de Bookbuilding

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos Investidores, para definição (i) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a remuneração das Debêntures, em qualquer caso observados os critérios estipulados na Escritura de Emissão; e (ii) do montante final dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidos, considerando eventual a emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.

Para fins do Procedimento de Bookbuilding, o Investidor interessado em subscrever os CRI, deverá identificar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, o percentual da taxa de Remuneração dos CRI, observados os percentuais máximos para cada uma das séries dos CRI conforme indicados nas Cláusulas 3.1(xi) e 3.1(xii) do Contrato de Distribuição. Caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding para a respectiva taxa de Remuneração dos CRI seja superior ao percentual máximo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelo Coordenador Líder.

#### **2.1.2.12. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**

A Remuneração dos CRI da 306ª Série será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, nos meses de abril e outubro de cada ano, nas datas constantes da tabela abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração da 306ª Série"):

<b>Número da Parcela</b>	<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 306ª Série</b>
1	15/04/2022
2	15/10/2022
3	15/04/2023
4	15/10/2023
5	15/04/2024
6	15/10/2024
7	15/04/2025
8	15/10/2025
9	15/04/2026
10	15/10/2026

A Remuneração dos CRI da 307ª Série será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, nos meses de abril e outubro de cada ano, nas datas constantes da tabela abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração da 307ª Série"):

<b>Número da Parcela</b>	<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 307ª Série</b>
1	15/04/2022
2	15/10/2022
3	15/04/2023
4	15/10/2023
5	15/04/2024
6	15/10/2024
7	15/04/2025
8	15/10/2025
9	15/04/2026
10	15/10/2026
11	15/04/2027
12	15/10/2027
13	15/04/2028
14	15/10/2028

#### **2.1.2.13. Amortização dos CRI**

A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 306ª Série será realizada em 3 (três) parcelas anuais e sucessivas, a partir de 15 de outubro de 2024, na data indicada na tabela abaixo, constante do Anexo I do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI estabelecidas na Cláusula 7 do Termo de Securitização.

<b>Número da Parcela</b>	<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado</b>
1	15 de outubro de 2024	33,3333%
2	15 de outubro de 2025	50,0000%
3	15 de outubro de 2026	100,0000%

A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 307ª Série será realizada em 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, a partir de 15 de outubro de 2024, na data indicada na tabela abaixo, constante do Anexo I do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI estabelecidas na Cláusula 7 do Termo de Securitização.

<b>Número da Parcela</b>	<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado</b>
1	15 de de outubro de 2024	20,0000%
2	15 de de outubro de 2025	25,0000%
3	15 de de outubro de 2026	33,3333%
4	15 de de outubro de 2027	50,0000%
5	15 de de outubro de 2028	100,0000%

#### **2.1.2.14. Preço e Forma de Integralização**

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme Cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data da Primeira Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, a integralização ocorrerá pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) das Debêntures até a data da sua efetiva integralização (exclusive).

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora da Emissora, no caso de liquidação com financeiro via câmara de liquidação da B3, ou, na hipótese da liquidação ocorrer fora do ambiente de liquidação da B3. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, desde que a integralização dos CRI, na Data de Integralização, ocorra até as 15:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado



de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 15:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

Os Coordenadores não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

#### **2.1.2.15. Resgate Antecipado dos CRI**

##### *Resgate Antecipado dos CRI*

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI unilateralmente na ocorrência (i) da necessidade de acrescer qualquer valor aos pagamentos de tributos devidos pela Devedora, (ii) de aceite por parte dos Titulares dos CRI, mediante submissão de oferta de resgate antecipado pela Devedora; ou (iii) de vencimento antecipado das Debêntures.

Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos de tributos por ela devidos nos termos da Cláusula 6.7.2 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, optar entre arcar com tais tributos ou realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo, sem qualquer prêmio, de acordo com os termos previstos na da Escritura de Emissão.

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, conforme indicado na Cláusula 4.22.4 da Escritura de Emissão, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 1 (um) Dia Útil contados de sua ciência sobre tal evento, para que seja deliberada a orientação a ser adotada pela Securitizadora na qualidade de titular das Debêntures em relação a tais eventos.

Caso os Titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a manifestar-se contrariamente ao Vencimento Antecipado das Debêntures, a Emissora deverá notificar a Devedora formalizando a não declaração de vencimento antecipado seguindo a orientação determinada pelos Titulares de CRI. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral ou ausência do quórum necessário para deliberação em Assembleia Geral, a Emissora deverá notificar a Devedora acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso.

Nas hipóteses previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado pela Emissora em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento dos valores devidos pela Devedora em virtude do Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado das Debêntures, conforme o caso.

Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude do Vencimento Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado das Debêntures, e do consequente Resgate Antecipado dos CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, os Encargos Moratórios.

### *Oferta de Resgate Antecipado*

A Devedora poderá submeter à Emissora uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma das séries ou de ambas das Debêntures e, por consequência, a Securitizadora deverá submeter aos Titulares dos CRI uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade ("Oferta de Resgate Antecipado" e "Resgate Antecipado Voluntário"), sendo certo que a Devedora poderá condicionar o Resgate Antecipado Voluntário a uma adesão mínima..

Para fins da Oferta de Resgate Antecipado, a Devedora deverá encaminhar à Emissora notificação informando (i) a intenção de realizar o Resgate Antecipado Voluntário; (ii) a data pretendida para realização do Resgate Antecipado Voluntário, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ocorrer em menos de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação; (iii) quais séries das Debêntures serão objeto de eventual Resgate Antecipado Voluntário; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado conta com adesão mínima e, conforme o caso, o montante mínimo da Oferta de Resgate Antecipado ("Montante Mínimo"); e (v) eventual oferta em relação ao valor do prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI em função do Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação de Oferta").

Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Oferta, a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado, conforme determinado pela Devedora, por meio de: (i) publicação de anúncio nos jornais "Gazeta de São Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP"; ou (ii) comunicação individual dirigida à totalidade dos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário ("Edital de Resgate Antecipado"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (a) data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI caso seja aceita a Oferta de Resgate Antecipado; (b) data-limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, por meio de comunicação escrita com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação do Edital de Resgate Antecipado, e o procedimento para tal manifestação; (c) as demais condições de resgate antecipado ofertadas pela Devedora nos termos da Notificação de Oferta; e (d) quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta Resgate Antecipado.

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado de todos os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado na data indicada no Edital de Resgate Antecipado, desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI cujo resgate tenha sido aceito pelos respectivos Titulares dos CRI, na data programada para o Resgate Antecipado Voluntário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, bem como prêmio de resgate, se houver ("Montante do Resgate Antecipado"), desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto.

O não recebimento de manifestação por Titulares de CRI dentro do prazo estabelecido no Edital de Resgate Antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como não aceitação por parte dos respectivos titulares de CRI para aderir ao Resgate Antecipado do CRI.

O valor a ser pago aos Titulares de CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado.

Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares de CRI na Oferta de Resgate Antecipado em montante inferior ao Montante Mínimo, o Resgate Antecipado Voluntário não será realizado.

Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo máximo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos correspondentes ao Montante do Resgate Antecipado, a título de pagamento do resgate antecipado das Debêntures, e o repasse, pela Emissora, de recursos aos Titulares de CRI, a título de pagamento do respectivo Resgate Antecipado dos CRI. A operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado seguirá os procedimentos da B3.

A Emissora deverá informar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado, os valores que deverão ser transferidos à Emissora conforme Cláusula 7.2.6 do Termo de Securitização.

#### **2.1.2.16. Local de Pagamentos dos CRI**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, a Emissora deixará, na sede da Emissora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

#### **2.1.2.17. Garantias e Fundo de Despesas**

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além da Fiança que integra os Créditos Imobiliários, prestada por Técnica Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06.

Será constituído o Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 10.7 do Termo de Securitização.

Na Data da Primeira Integralização, a Devedora deverá transferir para a Conta Centralizadora, para os fins de pagamento das Despesas previstas na Cláusula 14 do Termo de Securitização e demais despesas indicadas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas, o valor de R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), destinado à constituição do Fundo de Despesas, conforme previsto na Cláusula 12.2 e seguintes da Escritura de Emissão, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora recomporá o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de

Despesas em até 15 (quinze) Dias Úteis após recebimento de notificação neste sentido, 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 Centralizadora.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelos Regimes Fiduciários e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, 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.

Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

A Securitizadora se compromete a enviar à Devedora até o último dia de cada mês todos os documentos e notas fiscais para comprovação da utilização dos recursos do Fundo de Despesas relativos ao referido mês.

#### **2.1.2.18. Assembleia Geral**

##### Assembleia Geral

Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, podendo ser realizada, inclusive, de modo exclusivamente digital ou de modo parcialmente digital, observados os procedimentos previstos na Instrução CVM 625.

Os procedimentos previstos nesta Cláusula e seguintes serão aplicáveis às Assembleias Gerais de todas as séries, em conjunto, e às Assembleias Gerais de cada uma das respectivas séries, individualmente, conforme o caso, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de Debêntures em Circulação ou o total de CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

##### Convocação da Assembleia Geral

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal "DCI", por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias a contar da publicação do edital para segunda convocação, caso a Assembleia Geral não seja instalada na data prevista em primeira convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, (i) ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail e endereços físicos dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, sendo que em caso de conflito entre as informações, serão enviados e-mail e/ou carta física para ambos endereços, e/ou (ii) ser publicado edital de convocação no website da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em segunda convocação, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias corridos antes da sua ocorrência. Em caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o anúncio de convocação deverá indicar as informações previstas na Instrução CVM 625.

Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas razoavelmente incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeados pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora. É permitido aos Titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso, participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral dos Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

### Presidência da Assembleia Geral

A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

### Quórum de Deliberação

As deliberações em Assembleias Gerais, inclusive em relação aos pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI representando: (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, a maioria dos CRI presentes, desde que presentes pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar Vencimento Antecipado, a Emissora não decretará o Vencimento Antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI. Em não ocorrendo a deliberação contrária ao Vencimento Antecipado pelo quórum previsto acima, ou caso a Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira e nem em segunda convocação, ou caso não seja obtido quórum de deliberação e/ou de instalação, as Debêntures e consequentemente os CRI serão considerados como antecipadamente vencidos.

Observado o quórum descrito acima, este Prospecto não possui mecanismos para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) à alterações das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (vi) às alterações de Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação.

Sem prejuízo do disposto acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão excluídos os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria.

Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral: **(i)** os votos em branco ou em abstenção; e **(ii)** os votos dados por Titulares dos CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.

As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os quóruns de instalação e de deliberação estabelecido no Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

Qualquer alteração ao Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude do Termo de Securitização, bem como não gere novos custos ou despesas adicionais aos Titulares de CRI: (i) modificações já permitidas expressamente no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 e/ou ANBIMA; e (iii) falha de grafia, referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal; ou, ainda, (iv) alteração dos dados da Emissora e do Agente Fiduciário.

Sem prejuízo do disposto neste Prospecto e na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito das Debêntures.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada acima e na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, manifestar-se frente à Devedora ou da data em que ocorrerá uma assembleia geral de debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão.

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

A regra descrita acima e na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização somente não será aplicável caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, hipótese na qual o Agente Fiduciário declarará o Vencimento Antecipado das Debêntures.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida do Agente Fiduciário resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora ou a quem de direito no âmbito das Debêntures, independentemente destes causarem prejuízos aos Titulares de CRI ou à Devedora.

## Envio das Atas de Assembleia Geral à CVM

As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via sistema Empresas.Net, não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleia Geral não seja divergente a esta disposição.

## Vinculação

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

### **2.1.2.19. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

Em observância à faculdade prevista nos artigos 9º a 16 da Lei 9.514 e nos termos do artigo 39 da Lei 11.076, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante.

Os Créditos do Patrimônio Separado sujeitos aos Regimes Fiduciários ora instituídos são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônios distintos, que não se confundem com o da Emissora, 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 a que estejam afetados, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

Cada Patrimônio Separado será composto pelos respectivos Créditos do Patrimônio Separado.

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

A insuficiência dos Créditos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos termos do artigo 20 e observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 414.

Adicionalmente, os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; (iii) não são passíveis de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam; e (iv) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetadas.



O exercício social do Patrimônio Separado se encerra em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora.

#### Administração do Patrimônio Separado

Observado o disposto na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização, a Securitizadora, em conformidade com a Lei 9.514 e a Lei 11.076: (i) administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social a que se referirem, que ocorrerá na data prevista acima, na forma da Instrução CVM 414.

Para fins do disposto na Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que: (i) a custódia dos Documentos Comprobatórios será realizada pela Instituição Custodiante; e (ii) as atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas não se limitando, a receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

#### Responsabilidade da Securitizadora

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

#### Ordem de Prioridade de Pagamentos

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista do Termo de Securitização;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora
- (iii) Encargos Moratórios, se houver;
- (iv) Remuneração dos CRI; e
- (v) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de cada um dos CRI.

Quaisquer transferências da Emissora aos Titulares de CRI serão realizadas líquidas de tributos, ressalvada à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais

como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão e desde que tenha havido aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora.

#### Assunção da Administração do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, ou ainda, caso seja verificada mora ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Securitizadora assumidas no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização, deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado constituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado e convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a critério dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme Cláusula 12.1.2 do Termo de Securitização (cada um, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Securitizadora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação/homologação do referido plano de recuperação por seus credores ou 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 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não observância pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas no Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; e
- (v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, ou em outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário.

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

Não obstante o previsto na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, a Assembleia Geral mencionada na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

Caso a Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 13.1 do Termo de Securitização não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por votos da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

A Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização deverá ser realizada, em primeira convocação no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da publicação do edital primeira convocação e, em segunda convocação, no prazo de 8 (oito) dias a contar da publicação do edital da segunda convocação, caso a Assembleia Geral não seja instalada na data prevista em primeira convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

Em referida Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, ou, no caso dos eventos previstos na Cláusula 12.1.3 do Termo de Securitização, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

#### Insuficiência do Patrimônio Separado

A insuficiência dos Créditos do Patrimônio Separadoo Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

#### Limitação da Responsabilidade da Emissora

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização do pagamento da Amortização e da Remuneração, sob Regime Fiduciário, conforme descrito no Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

#### Liquidação do Patrimônio Separado

Os Patrimônios Separados serão liquidados na forma que segue:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 12.1.6 do Termo de Securitização; ou
- (ii) após a Data de Vencimento (seja o vencimento pactuado no Termo de Securitização seja em decorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado), na hipótese de não pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei e do Termo de Securitização, mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Geral prevista na Cláusula 13 do Termo de Securitização), na qualidade de representante dos Titulares de CRI. Neste caso, os Créditos do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI, aos Titulares de CRI.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído através do Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidos os Créditos do Patrimônio Separado, declaração de encerramento do Patrimônio Separado, que servirá para baixa junto à Instituição Custodiante das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará na reintegração ao patrimônio da Devedora dos eventuais créditos, títulos e direitos que sobejarem no Patrimônio Separado, inclusive mediante a transferência de valores para a Conta do Patrimônio Separado, ou os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares do CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos, títulos e direitos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, inclusive mediante a transferência de valores para a Conta do Patrimônio Separado, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

### 2.1.2.20. Cronograma Tentativo de Etapas da Oferta

Segue abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Publicação do Aviso ao Mercado	22/09/2021
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	22/09/2021
3.	Início do <i>Roadshow</i>	22/09/2021
4.	Início do Período de Reserva	29/09/2021
5.	Encerramento do Período de Reserva	20/10/2021
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21/10/2021
7.	Registro da Oferta pela CVM	10/11/2021
8.	Alocação dos CRI na Conta de Custódia dos Investidores	12/11/2021
9.	Divulgação do Anúncio de Início	11/11/2021
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	11/11/2021
11.	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI	12/11/2021
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(2)</sup>	16/11/2021

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a modificações suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder e da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data da Primeira Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, a integralização ocorrerá pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*.

### 2.1.2.21. Registro para Distribuição e Negociação

Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3, e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

## *Registro na ANBIMA*

Nos termos do artigo 20 do Código ANBIMA em vigor nesta data, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 15 (quinze) dias contados do encerramento da Oferta.

### **2.1.2.22. Distribuição dos CRI**

#### *Forma e Procedimento de Distribuição*

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de garantia firme de colocação, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição.

#### *Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação*

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, no montante de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo **(a)** R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em regime de garantia firme de colocação; e **(b)** R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelo Coordenador Líder e somente será exercida (i) caso não haja demanda dos Investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*; e (ii) pela Taxa Teto de *Bookbuilding* e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 60.000 (sessenta mil) CRI, será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação prevista neste Contrato, concedida pelo Coordenador Líder, será válida até 30 de novembro de 2021 ou outra data posterior que vier a ser definida de comum acordo e por escrito entre as Partes, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Distribuição.

O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e demais requisitos estabelecidos no Termo de Securitização.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, mediante celebração de termo de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

A Oferta não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

#### Público Alvo

A Oferta será direcionada aos Investidores.

#### Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Plano de Distribuição Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, das 306ª (trecentésima sexta) e 307ª (trecentésima sétima) Séries da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tenda Atacado S.A.*" celebrado em 22 de setembro de 2021, entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora ("Contrato de Distribuição").

Durante o Período de Reserva, os CRI serão direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: 10% (dez por cento) dos CRI para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 90% (noventa por cento) dos CRI para os Investidores Institucionais, observadas as disposições da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional ("Direcionamento da Oferta"), sendo que, caso não haja demanda de Investidores Não Institucionais, haverá alocação de Investidores Institucionais, e vice-versa, nos termos da Oferta. [Para fins do cálculo da quantidade de CRI alocada à Oferta, conforme Direcionamento da Oferta previsto nesta Cláusula, foram levados em consideração os CRI decorrentes do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional.]

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do Registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores, podendo levar em conta, no âmbito da Oferta, suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar: **(a)** que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; **(b)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e **(c)** que os representantes de venda do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas nos Prospectos e no Contrato de Distribuição..

Durante o Período de Reserva, os CRI deverão ser direcionados aos Investidores de forma indistinta ("Direcionamento da Oferta"). Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada à Oferta, conforme Direcionamento da Oferta previsto nesta Cláusula, deverão ser levados em consideração, caso sejam emitidos, os CRI decorrentes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

#### Definição de Remuneração e Alocação Entre as Séries

Tendo em vista que os CRI serão colocados junto ao Público Alvo, formado apenas por investidores profissionais e qualificados, não haverá exclusão de quaisquer Investidores para fins da definição da taxa final da Remuneração e alocação dos CRI entre as séries.

Para fins da definição da Remuneração e alocação dos CRI entre as séries, serão levadas em consideração exclusivamente as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### Roadshow e Procedimento de *Bookbuilding*

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público este Prospecto, precedido da publicação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais investidores (*Roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder utilizarão em tais apresentações aos Investidores deverão ser previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

O procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, será realizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para definição: (i) da Remuneração dos CRI da 306ª Série; (ii) Remuneração dos CRI da 307ª Série; e (iii) da quantidade de CRI emitida em cada série, observada a Opção de Lote Adicional, conforme abaixo definido. Os Coordenadores iniciarão o recebimento de reservas dos Investidores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos no Período de Reserva.

A Emissão será realizada em Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries será abatida da quantidade total de CRI, observado que o somatório dos CRI 306ª Série e dos CRI 307ª Série não excederá o Valor Total da Emissão.

A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.



Os Investidores poderão indicar taxas mínimas de Remuneração, desde que não sejam superiores à taxa máxima para a Remuneração dos CRI de cada Série estabelecida no Termo de Securitização ("Taxa Máxima"), sendo esta taxa condição de eficácia dos Pedidos de Reserva. Os Pedidos de Reserva serão cancelados caso a taxa mínima de remuneração por eles indicada seja superior à remuneração estabelecida no Procedimento de *Bookbuilding*.

A remuneração de cada série será apurada a partir de taxas de corte para as propostas de remuneração de acordo com o procedimento abaixo, observada a Taxa Máxima de cada série.

Os Investidores indicarão, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva: **(i)** a taxa de juros mínima de remuneração para os CRI que desejam subscrever; e **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelos Investidores, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

A remuneração indicada pelos Investidores será considerada até que seja atingida a quantidade máxima de CRI (considerando a Opção de Lote Adicional), sendo as ordens alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração.

Atingida a quantidade máxima de CRI (considerando a Opção de Lote Adicional), a remuneração do último Pedido de Reserva referente ao CRI, conforme o caso, considerado no âmbito da Oferta, determinará a Remuneração dos CRI da 306ª Série e a Remuneração dos CRI da 307ª Série aplicáveis a todos os Investidores, titulares dos CRI.

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva de subscrição dos CRI dos Investidores, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 29 de setembro de 2021 e 20 de outubro de 2021, inclusive.

O disposto acima não se aplica às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas pela Emissora para atuar como formador de mercado, nos termos da regulação da CVM. Caso haja contratação do Formador de Mercado, de comum acordo entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora, visando a otimização da atividade de formador de mercado e a fomentação de liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, a Emissora se comprometerá, no âmbito do contrato a ser celebrado com o formador de mercado, a atender à totalidade das ordens enviadas pelo mesmo, em taxas iguais ao percentual da Remuneração, definido no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite a ser acordado no referido contrato, independentemente do volume total demandado pelos Investidores na Oferta.

## Participação de Pessoas Vinculadas

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais. Para fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” são investidores que sejam: **(i)** controladores ou administradores da Devedora, ou de outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

## Definição do Valor Total da Emissão

A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, poderá aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aos CRI oriundos do exercício, total ou parcial, de Opção de Lote Adicional, serão aplicadas as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.

### **2.1.2.23. Início, Procedimento de Liquidação e Encerramento da Oferta**

A Oferta terá início a partir da (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) disponibilização do Anúncio de Início, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400; e (iii) disponibilização do prospecto definitivo da Oferta ao público.

O prazo máximo de colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. Na data de integralização informada pelo Coordenador Líder, os Investidores deverão efetivar a liquidação dos CRI a eles alocados, no valor informado pelo Coordenador Líder, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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.

Em atendimento ao disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não haverá revenda dos CRI que venham a ser subscritos pelo Coordenador Líder da Garantia Firme em virtude do exercício da garantia firme de colocação dos CRI prevista no Contrato de Distribuição.

#### **2.1.2.24. Inadequação do Investimento**

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 (comércio varejista e atacadista de alimentos e outros produtos variados) e/ou da Fiadora. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.

#### **2.1.2.25. Multa e Juros Moratórios**

Sem prejuízo da Remuneração dos CRI conforme Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da Remuneração devida, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados pro rata temporis (“Encargos Moratórios”).

#### **2.1.2.26. Atraso no Recebimento dos Pagamentos**

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

#### **2.1.2.27. Prorrogação dos Prazos**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada.

#### **2.1.2.28. Publicidade**

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "DCI".

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

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

#### **2.1.2.29. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da 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 o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e o Coordenador Líder deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre com concordância com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado ao menos pelos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Retificação"). Após a divulgação de Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação. 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 do Anúncio de Retificação para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção de sua ordem em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) revogação da Oferta ou (ii) revogação, pelos Investidores, de sua aceitação da Oferta, na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400, os montantes eventualmente utilizados por Investidores na integralização dos CRI durante o Prazo Máximo de Colocação serão integralmente restituídos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, aos respectivos Investidores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data (i) da revogação da Oferta, ou (ii) em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição referentes aos CRI já integralizados.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

### **2.1.2.30. Principais Funções, Critérios e Procedimentos para Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços**

#### *Agente Fiduciário*

O Agente Fiduciário foi contratado para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos Srs. Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Sntoro e Karolina Vagelotti, no telefone (21) 3385-4565 e correio eletrônico: [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br). Para os fins da Resolução 17/21, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme abaixo descritas e caracterizadas:

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO:

<b>Série e Emissão</b>	158ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$500.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,90% a.a.
<b>Quantidade</b>	1
<b>Data de Vencimento</b>	31/10/2026
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	165ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$317.069.680,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 6,38% a.a.
<b>Quantidade</b>	1
<b>Data de Vencimento</b>	01.12.2031
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis (exclusivamente na hipótese de averbação do contrato de cessão)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	166ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$688.821.166,80
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 6,38% a.a.
<b>Quantidade</b>	1
<b>Data de Vencimento</b>	01.12.2031
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca (exclusivamente na hipótese de averbação do contrato de cessão)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	184ª e 185ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$110.323.226,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 6,5685% a.a. / Sem remuneração (respectivamente em relação as séries)
<b>Quantidade</b>	100
<b>Data de Vencimento</b>	01.07.2032
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca (exclusivamente na hipótese de averbação do contrato de cessão)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	188ª e 189ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$40.735.107,05
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-M +11,00%% a.a. /IGP-M + 27,56%% a.a. (respectivamente em relação as séries)
<b>Quantidade</b>	121
<b>Data de Vencimento</b>	28.12.2019
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval e Hipoteca
<b>Enquadramento</b>	Inadimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	192ª e 193ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$19.630.806,66
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-M + 6,5%% a.a. /IGP-M + 71,7521% a.a. (respectivamente em relação as séries)
<b>Quantidade</b>	58
<b>Data de Vencimento</b>	22.07.2023
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	217ª e 218ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$6.071.578,24
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-M + 8,50% a.a.
<b>Quantidade</b>	2
<b>Data de Vencimento</b>	10.12.2023 e 28.04.2024 (respectivamente em relação as séries)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Unidades
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	220ª e 221ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$17.597.184,64
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-M + 9,50% a.a./ IGP-M + 18,29877471%a.a.
<b>Quantidade</b>	52
<b>Data de Vencimento</b>	26.04.2017
<b>Garantias</b>	Fiança e Hipoteca
<b>Enquadramento</b>	Inadimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	232ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$2.349.721.484,39
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,50% a.a.
<b>Quantidade</b>	7.049
<b>Data de Vencimento</b>	26.02.2031
<b>Garantias</b>	Hipoteca
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	233ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$6.869.149,60
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,00% a.a.



<b>Quantidade</b>	20
<b>Data de Vencimento</b>	28.12.2023
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária, Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	234ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$1.649.721.485,09
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,50% a.a.
<b>Quantidade</b>	4.949
<b>Data de Vencimento</b>	26.03.2031
<b>Garantias</b>	Hipoteca
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	239ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$191.580.692,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,40% a.a.
<b>Quantidade</b>	191
<b>Data de Vencimento</b>	15.01.2030
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	248ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$170.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,60% a.a.
<b>Quantidade</b>	170
<b>Data de Vencimento</b>	26.12.2026
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	251ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$700.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 8,80% a.a.
<b>Quantidade</b>	700
<b>Data de Vencimento</b>	20.04.2022
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	255ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
------------------------	--

<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$8.527.590,76
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-M + 10,50% a.a.
<b>Quantidade</b>	25
<b>Data de Vencimento</b>	04.05.2027
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária, Fiança e Hipoteca
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	258ª e 259ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$33.185.707,67
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 10,03% a.a./ TR + 10,91% a.a. (respectivamente em relação as séries)
<b>Quantidade</b>	32
<b>Data de Vencimento</b>	28.04.2041 e 28.10.2040 (respectivamente em relação a séries)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel e Hipoteca
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	260ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$12.050.708,70
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 11,35% a.a.
<b>Quantidade</b>	21
<b>Data de Vencimento</b>	28.01.2031
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária e Fiança
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	272ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$300.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	95% da Taxa DI a.a.
<b>Quantidade</b>	300.000
<b>Data de Vencimento</b>	15.12.2022
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	288ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$300.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	95% da Taxa DI a.a.
<b>Quantidade</b>	300.000
<b>Data de Vencimento</b>	14.06.2023
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel

<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária
----------------------	------------------------

<b>Série e Emissão</b>	303ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$349.822.256,20
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 9% a.a.
<b>Quantidade</b>	3.500
<b>Data de Vencimento</b>	15/05/2028
<b>Garantias</b>	Penhor de Cotas e Penhor de direitos creditórios
<b>Enquadramento</b>	Adimplência pecuniária

<b>Emissão</b>	26ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	26.600.000,00
<b>Quantidade</b>	26.600
<b>Espécie</b>	Quirografia
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	22.10.2026
<b>Remuneração</b>	IPCA + 8,60%
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	1ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	36.193.178,64
<b>Quantidade</b>	120
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de direitos creditório, Alienação Fiduciária de Quotas, fiança e fundo de liquidez
<b>Data de Vencimento</b>	01.02.2024
<b>Remuneração</b>	IPCA + 9,2500% a.a.
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	6ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	8.886.361,25
<b>Quantidade</b>	29
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, fiança e fundo de liquidez
<b>Data de Vencimento</b>	15/05/2024
<b>Remuneração</b>	IGP-M + 9,75% a.a.
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	7ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	24.834.283,81
<b>Quantidade</b>	23
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de quotas
<b>Data de Vencimento</b>	30/08/2024
<b>Remuneração</b>	IGP-M + 9,5% a.a.
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	8ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	20.000.000,00
<b>Quantidade</b>	62
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis, cessão fiduciária de direitos creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, alienação fiduciária de quotas e fiança.
<b>Data de Vencimento</b>	15/05/2024
<b>Remuneração</b>	IPCA + 9,75% a.a.
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	19ª e 20ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	53.300.000,00
<b>Quantidade</b>	3.731 (19ª série) e 1.599 (20ª série)
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de quotas e fiança
<b>Data de Vencimento</b>	20/10/2023
<b>Remuneração</b>	IGP-M + 10,6% a.a.
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	31ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.) (31ª Série vigentes)
<b>Valor Total da Emissão</b>	75.457.000,00
<b>Quantidade</b>	11.107
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
<b>Data de Vencimento</b>	15.12.2026 (31ª série)
<b>Remuneração</b>	IGP-M + 12% a.a. (31ª série)
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	60ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 35.000.000,00
<b>Quantidade</b>	35.000
<b>Espécie</b>	com garantia real
<b>Garantias</b>	Alieação Fidciária de Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	20/01/2023
<b>Remuneração</b>	(i) IPCA + 10% a.a., desde a Data de Integralização até 20/05/2020 (exclusive); (ii) IPCA + 11,00% a.a., desde 20/05/2020 (inclusive), até 19/02/2021 (exclusive); e (iii) IPCA + 12,68% a.a., a partir de 19/02/2021 (inclusive).
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	64ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 140.000.000,00
<b>Quantidade</b>	140.000
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	15/12/2034
<b>Remuneração</b>	IPCA + 5,06 a.a.
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	21ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 60.000.000,00
<b>Quantidade</b>	120
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Alieação Fidciária de Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	05/08/2021
<b>Remuneração</b>	119% do DI
<b>Enquadramento</b>	adimplência financeira

<b>Emissão</b>	14ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 43.235.000,00
<b>Quantidade</b>	40
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	10/10/2018
<b>Remuneração</b>	IPCA + 12,00% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Inadimplência financeira

<b>Emissão</b>	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 40.000.000,00
<b>Quantidade</b>	40
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	10/01/2019
<b>Remuneração</b>	IPCA + 10% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Inadimplência financeira

<b>Emissão</b>	5ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	25.000.000,00
<b>Quantidade</b>	25
<b>Espécie</b>	Com garantia real
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	07.11.2025
<b>Remuneração</b>	IGP-M + 8% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Inadimplência financeira

<b>Emissão</b>	6ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Nova Securitizadora)
<b>Valor Total da Emissão</b>	178.635.000,00
<b>Quantidade</b>	178
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Penhor de quotas; Cessão Fiduciária; Fiança
<b>Data de Vencimento</b>	21/03/2038
<b>Remuneração</b>	IGPM + 6,25% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Adimplência Financeira

<b>Emissão</b>	7ª série e 8ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Nova Securitizadora)
<b>Valor Total da Emissão</b>	19.807.074,00
<b>Quantidade</b>	59 (1ª Série) e 06 (8ª Série)
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Cotas
<b>Data de Vencimento</b>	20/09/2023 (7ª Série) ; 20/05/2024 (8ª Série)
<b>Remuneração</b>	IPCA + 7,45% a.a. (ambas séries)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência Financeira

<b>Emissão</b>	19ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Nova Securitizadora)
<b>Valor Total da Emissão</b>	66.000.000,00
<b>Quantidade</b>	220

<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Data de Vencimento</b>	12/11/2026
<b>Remuneração</b>	IPCA + 7,40% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Adimplência Financeira

<b>Emissão</b>	30ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Nova Securitizadora)
<b>Valor Total da Emissão</b>	83.000.000,00
<b>Quantidade</b>	83.000
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Carta Fiança; Alienação Fiduciária de Ações; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
<b>Data de Vencimento</b>	18/06/2031
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI + 2,00% a.a. ate 19/04/2021 e 100% da Taxa DI + 3,00% a.a. até o vencimento
<b>Enquadramento</b>	Adimplência Financeira

## Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM nº 17:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;
- (iii) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito dos CRI, bem como o valor dos bens em garantia, observado a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos do Termo de Securitização;
- (iv) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, e a Fidora ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) no exercício de sua função, praticar todas as suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares de CRI;
- (vii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (viii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos da Cláusula 11.11, do Termo de Securitização;
- (ix) conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantidas (caso existam) e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (xi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante a Instituição Custodiante e órgãos competentes conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931;
- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (xiii) verificar, no relatório que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso;
- (xvi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xvii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma prevista no Termo de Securitização;
- (xviii) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços e mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender qualquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigação de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;
- (xxi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização incluindo as obrigações relativas a garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência Agente Fiduciário;

- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o artigo 16 da Resolução 17/21 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, nos termos da Resolução 17/21 CVM, e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxiv) enviar o relatório de que trata o item (xxiii) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;
- (xxvi) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI;
- (xxvii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e a Garantia afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxviii) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, contraídas em razão do Termo de Securitização ou nos Documentos da operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (xxix) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxx) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias, uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário;
- (xxxi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website; e
- (xxix) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução 17/21 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser substituído no prazo máximo de 30 (trinta) dias mediante decisão a ser tomada em Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução 17/21.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou (c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no Termo de Securitização, bem como das demais obrigações previstas na Resolução 17/21.

O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto: (i) tomar todas as providências necessárias para que os titulares de CRI realizem seus créditos; e (ii) representar os titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos (i) e (ii) acima se, convocada a Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos Titulares de CRI em Circulação. Na hipótese do inciso (ii) acima, será suficiente a deliberação da maioria dos titulares de CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou do Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços no âmbito deste Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

Fica vedado ao Agente Fiduciário e ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionada, ceder ou originar, direta ou indiretamente direitos creditórios para os certificados nos quais atue, nos termos da Instrução CVM 4147.

### Remuneração do Agente Fiduciário

Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a (i) parcelas anuais no valor de R\$ 16.560,00 (dezesesseis mil, quinhentos e sessenta reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes, e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados;

Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

A remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI e da(s) CCI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

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

#### Inadimplemento, Reestruturação e Outros

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário 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, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

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

Adicionalmente, a Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e no Termo de Securitização e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento, no Termo de Securitização 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, cópias autenticadas, traslados, lavraturas de escrituras, procurações; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) 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; (vi) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário.

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

#### Auditores Independentes da Emissora

O Auditor Independente da Emissora 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 Instrução CVM 414. Para o exercício fiscal de 2021, pela prestação dos seus serviços, receberá a remuneração de R\$ 12.667,00 (doze mil, seiscentos e sessenta e sete reais), líquida de todos e quaisquer tributos, ao ano, a qual corresponde a aproximadamente 0,004% (quatro milésimos por cento) do Valor Total da Emissão, a ser paga com recursos do Patrimônio Separado, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontratação, exceto se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM 308, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário e agrícola de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

O Auditor Independente da Emissora poderá ser substituído por qualquer uma das seguintes empresas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral: [(i) PriceWaterhouseCoopers, (ii) Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S ou (iii) KPMG]1. A substituição por qualquer outra sociedade de auditoria independente deverá ser deliberada em Assembleia Geral, observado o previsto na Cláusula [●] e seguintes do Termo de Securitização.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

**BLB AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, 6º andar, conjunto 603

CEP 14020-260

Ribeirão Preto - SPAt.: Rodrigo Garcia Girolo

Telefone: +55 (11) 2306-5999 / +55 (11) 99974-6069

E-mail: fazani@blbbrasil.com.br

Site: www.blbbrasil.com.br

Período de Prestação de Serviços: Desde 01/01/2017

Responsáveis Técnicos:

Rodrigo Garcia Girolo, CPF 277.380.898-30, residente na Av. Presidente Vargas, 2121, cj. 603, Jardim America, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 14020-260.

Telefone: (011) 99974-6069

Fax: (011) 2306-5999

E-mail: fazani@blbbrasil.com.br.

**B3**

A B3 foi contratada para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira dos CRI, sendo que os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se a B3 falirem, requererem recuperação judicial ou iniciarem procedimentos de recuperação extrajudicial, ou tiverem sua falência, intervenção ou liquidação requerida; e/ou (ii) forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados. Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral.

---

<sup>1</sup> **Comentário:** Item a ser atualizado quando definido o Auditor Independente da Emissora.

### Agência de Classificação de Risco

Os CRI não contam com classificação de risco, não tendo sido contratada qualquer agência de classificação de risco para a classificação do risco envolvido na Oferta e nos CRI.

### Banco Liquidante

O Banco Liquidante foi escolhido para desempenhar a função de liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI em razão de sua reconhecida experiência na prestação de serviços desta natureza.

O Banco Liquidante receberá, na forma prevista na Cláusula 14.2 do Termo de Securitização, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável, do contrato de prestação de serviços celebrado com a Emissora e do Termo de Securitização, remuneração anual correspondente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a qual corresponde a aproximadamente 0,002% (dois mil por cento) ao ano em relação ao Valor Total da Emissão, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, caso: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) seja descumprida qualquer obrigação de responsabilidade do Banco Liquidante, (iii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iv) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; e (v) de comum acordo entre o Banco Liquidante e a Emissora. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deverá ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante.

### Escriturador

O Escriturador prestará os serviços de escrituração dos CRI, os quais compreendem, entre outros, nos termos da Instrução CVM 543: **(i)** a manutenção, em sistemas informatizados, dos registros dos CRI, conforme previstos na legislação em vigor; **(ii)** o registro das informações relativas à titularidade e transferência de titularidade dos CRI, assim como de direitos reais de fruição ou de garantia e de outros ônus e gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** o tratamento das instruções de movimentação recebidas dos Titulares de CRI ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato; **(iv)** o tratamento de eventos incidentes sobre os CRI; **(v)** a emissão de extratos em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: **(a)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

O Escriturador receberá, na forma prevista na Cláusula 14.2 do Termo de Securitização, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável, do contrato de prestação de serviços celebrado com a Emissora e deste Termo de Securitização, remuneração correspondente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a qual corresponde a aproximadamente 0,002% (dois mil por cento) ao ano em relação ao Valor Total da Emissão, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.



O Escriturador poderá ser substituído **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

### Instituição Custodiante

Por meio do Contrato de Custódia, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência das Debêntures que deram origem aos Créditos Imobiliários, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, nos termos da Lei 9.514 e conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Deste modo, a verificação da existência das Debêntures, lastro dos CRI, será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para custódia perante a Instituição Custodiante. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Custodiante, a Emissora realizará o pagamento, por conta e ordem da Devedora, no valor de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais) anuais.

O Custodiante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de Custodiante, **(ii)** se a Emissora ou o Custodiante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Custodiante. Nesses casos, o novo custodiante deve ser contratado pela Emissora.

### Formador de Mercado

Poderá ser contratado Formador de Mercado pela Emissora, de comum acordo entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora, conforme recomendação do Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, para prestação de serviços de formador de mercado.

### **2.1.2.32. Instrumentos Derivativos**

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

### **2.1.2.33. Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM.

### **2.1.3. Classificação dos CRI**

Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

#### **2.1.3.1. Categoria**

Os CRI são da categoria “*Corporativo*”, conforme Destinação dos Recursos descrita neste Prospecto, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

#### **2.1.3.2. Concentração**

Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, com garantia fidejussória na modalidade de fiança prestada pela Fiadora.

#### **2.1.3.3. Tipo de Segmento**

Os imóveis aos quais os recursos oriundos dos CRI serão destinados enquadram-se no segmento “*Shopping e Lojas*”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

#### **2.1.3.4. Tipo de contrato lastro**

Os CRI são lastreados nas Debêntures, que se enquadram na categoria “*Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida*”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA, cujas Debêntures serão de titularidade da Securitizadora na data de Emissão dos CRI, conforme comprovado pela análise do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição.

## **2.2. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA**

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Termo de Securitização; (iii) Contrato de Distribuição; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termos de Adesão; (vi) Contratos de Prestação de Serviços; e (vii) Contrato de Formador de Mercado.

**O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.**

### **2.2.1. Escritura de Emissão de Debêntures**

As Debêntures serão emitidas pela Devedora, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Tenda Atacado S.A.*” celebrado em 22 de setembro de 2021.

As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição, não estando, portanto, sujeitas ao registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada. Por esse motivo, a emissão das Debêntures não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA.

Os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Securitizadora figurará como titular das Debêntures na data de Emissão dos CRI, conforme comprovado pela análise do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3.

A Escritura de Emissão encontra-se no Anexo VII deste Prospecto.

### **2.2.2. Termo de Securitização**

O Termo de Securitização a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sendo o instrumento que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, originado pelas Debêntures, aos CRI. Este instrumento, além de descrever os Créditos Imobiliários, prevê detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

O Termo de Securitização também disciplina a prestação dos serviços do Agente Fiduciário, nomeado nos termos da Cláusula 11.1 do Termo de Securitização, no âmbito da Emissão, descrevendo seus principais deveres e obrigações na Cláusula 11.4 do Termo de Securitização, bem como estabelece as hipóteses de sua renúncia e substituição, nos termos das Cláusulas 11.1 e seguintes do Termo de Securitização.

Ademais, por meio do Termo de Securitização, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários será contratada para atuar como agente fiduciário dos CRI, representando a totalidade dos Titulares de CRI.

O Termo de Securitização encontra-se no Anexo VI deste Prospecto.

### **2.2.3. Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como regula a relação existente entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora no âmbito da Oferta.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder publicamente sob o regime de garantia firme e melhores esforços de colocação para o montante de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a serem alocados nas respectivas séries, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* observado que tal quantidade poderá ser aumentada em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, se houver, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

A garantia firme será exercida pelo Coordenador Líder desde que: **(i)** satisfeitas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição; **(ii)** tenha sido obtido o registro da Oferta na CVM; **(iii)** cumprimento integral de todas as obrigações da Devedora, de seus auditores independentes e assessores legais de forma tempestiva e satisfatória ao Coordenador Líder, o que inclui a consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público Alvo da Oferta no momento da divulgação dos documentos da Emissão, incluindo as informações do Formulário de Referência disponível nesta data, durante o processo de estruturação da Emissão; e **(iv)** haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI não subscrito, observados os limites de subscrição indicados acima, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder será feito na série determinada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, na Taxa Máxima.

O exercício da garantia firme implicará na subscrição e integralização do saldo de CRI suficiente para que sejam subscritos e integralizados, no âmbito da Emissão, CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, observado que o exercício da Garantia Firme será realizado pelo Coordenador Líder, da seguinte forma:

<b>Coordenador</b>	<b>Garantia Firme (%)</b>	<b>Garantia Firme (R\$)</b>
Banco Bradesco BBI S.A.	100%	R\$150.000.000,00

A Garantia Firme prevista no Contrato de Distribuição, prestada pelo Coordenador Líder, será válida até 30 de novembro de 2021, sendo que esta só será mantida caso, na referida data, já tenha sido divulgado o Anúncio de Início. Esta data poderá ser prorrogada exclusivamente a critério do Coordenador Líder.

Aos CRI oriundos do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão aplicadas as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, os CRI subscritos poderão ser alienados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da data de início da negociação dos CRI.

A presente Garantia Firme será sempre exercida na condição da remuneração da Taxa Máxima, a exclusivo critério do Coordenador Líder. A Garantia Firme prestada pelo Coordenador Líder somente será exercida na hipótese de não haver demanda de mercado para a Emissão na data do procedimento de Bookbuilding.

Todas as condições para a implementação da Garantia Firme serão verificadas pelo Coordenador Líder antes do registro da Oferta na CVM. A Garantia Firme será independente de qualquer condição após o registro da Oferta na CVM e a não implementação de quaisquer condições para o exercício da Garantia Firme antes do registro da Oferta na CVM será configurada como modificação da Oferta, caso tenha sido divulgada publicamente, aplicando-se o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de participante especial, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados Termos de Adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

A cópia do Contrato de Distribuição ficará à disposição para consulta dos Investidores nos endereços físicos do Coordenador Líder indicados no presente Prospecto, conforme seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais, dos Auditores Independentes, do Agente Escriturador, do Banco Liquidante e do Custodiante”.

O Coordenador Líder receberá da Devedora pela colocação dos CRI: (i) a Comissão de Estruturação e Coordenação; (ii) Comissão de Colocação; (iii) Comissão de Garantia Firme; (iv) a Comissão de Canal de Distribuição, e (v) Comissão de Sucesso conforme descritas na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 106 deste Prospecto.

Para maiores informações a respeito dos procedimentos a serem adotados pelo Coordenador Líder para a Distribuição dos CRI, favor consultar o Item “Distribuição dos CRI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 72 deste Prospecto Preliminar.

#### **2.2.4. Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**

Os Termos de Adesão, na forma substancialmente prevista como anexo do Contrato de Distribuição, estabelecem os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação de CRI no âmbito da Oferta. Referidos Termos de Adesão foram celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais antes da obtenção do registro da Oferta, e foram apresentados à CVM.

#### **2.2.5. Escritura de Emissão de CCI**

A Escritura de Emissão de CCI a ser celebrada entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sendo o instrumento por meio do qual serão emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, originados pelas Debêntures. Este instrumento, além de descrever os Créditos Imobiliários, prevê detalhadamente as características das CCI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

#### **2.2.6. Contratos de Prestação de Serviços**

##### *Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante*

O Contrato de Prestação de Serviços de Banco Liquidante foi celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante, para regular a prestação de serviços de liquidação financeira de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora por parte do Banco Liquidante.

Os custos referentes à contratação do Banco Liquidante serão arcados diretamente pela Emissora, por meio de seu patrimônio próprio, diferente do Patrimônio Separado, e estarão contemplados na Taxa de Administração.

##### *Contrato de Prestação de Serviços de Escriturador*

O Contrato de Prestação de Serviços de Escriturador foi celebrado entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador será responsável por atuar como escriturador dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. Referido instrumento estabelece todas as obrigações e responsabilidades do Escriturador.

#### **2.2.7. Contrato de Custódia**

Por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante, o Custodiante do Lastro foi contratado pela Emissora para **(i)** receber os Documentos Comprobatórios; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios; **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios; e **(iv)** cumprir com as demais funções previstas no Termo de Securitização.

Maiores detalhes a respeito da contratação do Custodiante do Lastro estão descritos no item “Identificação, Funções, Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas”, da seção “Características da Oferta e dos CRI” deste Prospecto.

Ainda por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custodiante, o Registrador foi contratado pela Emissora para atuar como registrador dos CRI.

Maiores detalhes a respeito da contratação do Agente Registrador estão descritos no item “Identificação, Funções, Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas”, da seção “Características da Oferta e dos CRI” deste Prospecto.

#### *Procedimentos de Verificação do Lastro*

O Custodiante será responsável pela guarda de vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios lhe forem apresentadas. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

### 2.3. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, conforme descrito abaixo indicativamente:

<b>Comissões e Despesas<sup>(1)</sup></b>	<b>Custo Total (R\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>Custo Unitário por CRI (R\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Emissão<sup>(1)</sup></b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>300.000.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>Custos de Estruturação</b>			
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais			
<i>(a) Estruturação, Coordenação, Colocação e Sucesso</i>	R\$ 1.328.168,23	<b>4,43</b>	<b>0,44%</b>
<i>(b) Distribuição</i>	R\$ 4.482.567,79	<b>14,94</b>	<b>1,49%</b>
<i>Prestadores de Serviço</i>			
Emissora (Estruturação)	R\$ 9.961,26	<b>0,03</b>	<b>0,00%</b>
Custodiante (Registro do lastro)	R\$ 3.984,06	<b>0,01</b>	<b>0,00%</b>
Escriturador (Implantação)	R\$ -	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Advogados Externos	R\$ 477.566,10	<b>1,59</b>	<b>0,16%</b>
Formatação dos Materiais Publicitários	R\$ 14.217,42	<b>0,05</b>	<b>0,00%</b>
Auditores Independentes da Devedora	R\$ 466.472,30	<b>1,55</b>	<b>0,16%</b>
Publicidade	R\$ 33.693,80	<b>0,11</b>	
Formador de Mercado (Anual)	R\$ 50.000,00	<b>0,17</b>	<b>0,02%</b>
<i>Registros</i>			
<i>(a) CVM</i>	R\$ 150.000,00	<b>0,50</b>	<b>0,05%</b>
<i>(b) B3</i>	R\$ 72.250,00	<b>0,24</b>	<b>0,02%</b>
<i>(c) ANBIMA</i>	R\$ 3.136,00	<b>0,01</b>	<b>0,00%</b>
<b>Custo Estruturação (Total)</b>	<b>R\$ 7.092.016,97</b>	<b>23,64</b>	<b>2,36%</b>
<b>Custos de Manutenção</b>			
Emissora	R\$	<b>0,13</b>	<b>0,01%</b>



(Manutenção Anual)	39.845,05		
Escriturador (Manutenção - Anual)	R\$ 6.720,00	<b>0,02</b>	<b>0,00%</b>
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R\$ 20.899,26	<b>0,07</b>	<b>0,01%</b>
Custodiante (Manutenção - Anual)	R\$ 3.642,57	<b>0,01</b>	<b>0,00%</b>
B3 (Anual)	R\$ 2.460,00	<b>0,01</b>	<b>0,00%</b>
Outros (Manutenção - Anual)	R\$ 3.120,00	<b>0,01</b>	
<b>Custo Manutenção (Total)</b>	<b>R\$ 76.686,88</b>	<b>0,26</b>	<b>0,16%</b>
<b>Valor Líquido para a Devedora</b>	292.831.296,15	<b>976,10</b>	<b>97,61%</b>

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$) <sup>(1)</sup>	Valor Líquido por CRI (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
300.000	<b>1.000,00</b>	23,90	976,10	2,39%

\* Considerando-se emissão de 300.000 CRI

\*\* Assumindo-se emissão de 150.000 CRI por série

Além da remuneração prevista acima, nenhuma outra será contratada ou paga ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência dos Documentos da Operação.

### **Tributos e Outras Disposições**

Todos os pagamentos resultantes da Emissão e a título de remuneração do Coordenador Líder deverão ser feitos ao Coordenador Líder, à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação da Emissão (exceto quanto ao Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável), sendo depositados na conta de titularidade do Coordenador Líder por ele indicada.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos, que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre todos e quaisquer pagamentos feitos pela Devedora ao Coordenador Líder no âmbito do Contrato de Distribuição ("Tributos") serão integralmente suportados pela Devedora, de modo que a Devedora deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a

incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS com exceção do Imposto de Renda, da Contribuição Social sobre Lucro Líquido e das Retenções definidas abaixo.

Caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Devedora tenha que reter quaisquer valores dos pagamentos feitos ao Coordenador Líder e recolhê-los às autoridades fiscais competentes (“Retenções”), deverá a Devedora: (i) deduzir o valor de tais Retenções dos valores devidos ao Coordenador Líder, já reajustados nos termos do item imediatamente acima; (ii) efetuar o pagamento líquido ao Coordenador Líder; e (iii) recolher tais Retenções à autoridade competente dentro do prazo regulamentar. A Devedora se compromete, ainda, a entregar ao Coordenador Líder, dentro do prazo regulamentar, o informe de rendimentos relativo a quaisquer pagamentos sujeitos a tais Retenções e a entregar ao Coordenador Líder cópia das respectivas guias de recolhimentos dentro do prazo de 10 (dez) dias contados a partir de solicitação por escrito neste sentido.

Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração aos investidores estipulada nos CRI durante a Emissão, a Devedora não será responsável por arcar com tais tributos.

## 2.4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### ***Destinação dos Recursos pela Emissora***

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralização da totalidade das Debêntures emitidas pela Devedora, conforme a Escritura de Emissão de Debêntures.

### ***Destinação dos Recursos pela Devedora***

Os recursos captados pela Devedora com a emissão dos CRI serão destinados (conjuntamente, "Destinação dos Recursos") (i) ao reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, identificados na Tabela 1 do Anexo IV do Termo de Securitização ("Imóveis Reembolso"), incorridas pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (ii) para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Imóveis Reembolso, bem como de determinados imóveis adicionais identificados na Tabela 2 do Anexo IV do Termo de Securitização ("Imóveis Destinação"), o que deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, observada a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3 do Anexo IV do Termo de Securitização, e o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 4 do Anexo IV do Termo de Securitização.

O percentual destinado a cada um dos Imóveis Destinação, conforme estabelecido na Tabela 3 do Anexo IV do Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos que não tenha sido objeto de reembolso em relação aos Imóveis Reembolso investida nos Imóveis Destinação), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada um dos Imóveis Destinação. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, mediante comunicação, pela Devedora, à Emissora, sem a necessidade de aprovação por meio de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Ainda, a qualquer momento entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, novos imóveis além daqueles indicados na Tabela 2 do Anexo IV do Termo de Securitização poderão ser acrescidos pela Devedora aos Imóveis Destinação, desde que tal inserção tenha sido previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, representando (a) em primeira convocação, mais de 50% dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes, desde que representem, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

Nos termos de relatório enviado pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Reembolso"), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos aos Imóveis Reembolso no período compreendido entre os meses de outubro de 2019 e setembro de 2021, incluindo, mas não se limitando, a cópias das notas fiscais, e demais comprovantes de pagamento e termos de quitação das

parcelas do preço de aquisição e/ou das demais despesas incorridas, conforme o caso (“Documentos Comprobatórios Reembolso”), o Agente Fiduciário verificou a parcela da Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Reembolso.

Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula do Anexo IV do Termo de Securitização são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis Reembolso nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta.

Nos termos da Cláusula 7.9.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou à Emissora que as despesas de natureza imobiliária relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento dos Imóveis Reembolso que foram ou serão vinculadas como destinação dos recursos da Emissão, não decorrem de outras operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

A Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Destinação será comprovada pela Devedora ao agente fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, mediante envio de relatórios semestrais na forma do Anexo VI do Termo de Securitização à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatórios Semestrais”), informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada Imóvel Destinação, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obra dos imóveis durante o respectivo semestre, responsável este que deverá ser indicado e contratado pela Companhia, à seu exclusivo critério, às suas expensas (“Documentos Comprobatórios Destinação” e, conjuntamente com os Documentos Comprobatórios Reembolso, “Documentos Comprobatórios”).

Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”), entre outros, que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos nos termos da Escritura de Emissão. Neste caso, a Companhia deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

O Agente Fiduciário assumirá que as informações e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Companhia ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da Destinação dos Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário e a Securitizadora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude de tais Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

Exclusivamente mediante o recebimento dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, os documentos necessários a tal finalidade, sendo que referida obrigação se extinguirá quando

da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos da Cláusula 7.9.7 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos acima, sendo certo que a obrigação do Agente Fiduciário de verificar a comprovação persistirá enquanto a Companhia estiver obrigada a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, nos termos do inciso “i” acima.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Companhia ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação de verificação da comprovação da destinação dos recursos.

## 2.5. DECLARAÇÕES

### 2.5.1. Declaração da Emissora

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM que:

- (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação, além de ter agido com diligência para atestar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização;
- (ii) este Prospecto contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta;
- (vi) nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora; e
- (vii) obriga-se, ainda, nos termos da Instrução CVM 414:
  - a) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
    1. os registros de investidores e de transferências dos CRI;
    2. controles de presenças e das atas de Assembleia Geral de Titulares de CRI;
    3. os relatórios dos Auditores Independentes da Emissora sobre as demonstrações contábeis;
    4. os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e
    5. cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
  - b) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 414;
  - c) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
  - d) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
  - e) elaborar e divulgar as informações previstas em regulamentação específica;

- f) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI;
  - g) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados;
  - h) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
  - i) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.
- (viii) é vedado à Emissora, nos termos da Instrução CVM 414:
- a) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo:
    1. no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou
    2. quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil;
  - b) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à presente Emissão;
  - c) receber recursos provenientes dos Créditos Imobiliários em conta corrente não vinculada à Emissão;
  - d) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI;
  - e) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
  - f) receber a prazo os recursos da Emissão; e
  - g) atuar como depositário dos Documentos Comprobatórios.

### **2.5.2. Declaração do Agente Fiduciário**

O Agente Fiduciário declara, nos termos da Resolução 17/21 e da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) verificou, em conjunto com a Securitizadora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização;
- (ii) este Prospecto Preliminar contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão todas as informações relevantes a respeito dos CRI, da Securitizadora, da Devedora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, bem como outras informações relevantes no âmbito da Oferta, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no na Resolução 17/21.

### **2.5.3. Declaração do Coordenador Líder**

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, consta do Anexo V a este Prospecto. Já a declaração do Coordenador Líder, exigida pelo item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, foi prestada pelo Coordenador Líder no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo III. O Termo de Securitização consta do Anexo VI a este Prospecto.



### **3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....**

- 3.1. DISPOSIÇÕES GERAIS
- 3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS
- 3.3. ADMINISTRAÇÃO E INADIMPLÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

#### **3.1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Os Créditos Imobiliários vinculados a Oferta e ao Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II ao Termo de Securitização, em adição às características gerais descritas na Cláusula Segunda do Termo de Securitização.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Os Créditos Imobiliários são originados das Debêntures e contam com as seguintes características:

##### **3.2.1. Tipo de Contrato**

Escritura de Emissão, conforme descrita no item "Escritura de Emissão" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta" deste Prospecto.

##### **3.2.2. Valor Total da Emissão das Debêntures**

O valor total da Emissão será de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão.

Caso, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI, inclusive com relação ao não exercício da Opção de Lote Adicional, a quantidade de Debêntures que conferirá lastro aos CRI será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação societária da Emissora ou de assembleia de Titulares de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, conforme previsto no Termo de Securitização.

##### **3.2.3. Quantidade de Debêntures**

Serão emitidas 360.000 (trezentos e sessenta mil) Debêntures.

##### **3.2.5. Vinculação à Emissão de CRI**

Após a transferência das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes serão vinculados aos CRI, conforme previsto na Lei 9.514 e no Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414.

Todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, no âmbito das Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após realização de Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 13.1 do Termo de Securitização.

#### Titularidade das Debêntures

A Securitizadora figurará como titular das Debêntures na data de Emissão dos CRI, conforme comprovado pela análise do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição.

#### **3.2.6. Colocação**

As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

#### **3.2.7. Data de Emissão das Debêntures**

Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures é 15 de outubro de 2021.

#### **3.2.8. Prazo de Vigência e Data de Vencimento**

As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vigência de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, qual seja 13 de outubro de 2026.

As Debêntures da Segunda Série terão prazo de vigência de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, qual seja 11 de outubro de 2028.

#### **3.2.9. Valor Nominal Unitário das Debêntures**

O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures.

### **3.2.10. Atualização do Valor Nominal Unitário**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula abaixo prevista ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado").

### **3.2.11. Espécie**

As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

### **3.2.12. Forma e Conversibilidade**

As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautela ou de certificados, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas.

### **3.2.13. Prazo e Forma de Integralização**

A integralização das Debêntures será realizada após o cumprimento das Condições Precedentes, em data única, e deverá ser comprovada pela Companhia à Securitizadora na forma da Cláusula 4.3 da Escritura de Emissão, pelo Preço de Integralização, observado o montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

### **3.2.14. Comprovação da Titularidade**

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures da Devedora.

### **3.2.15. Vedação à Negociação**

As Debêntures não serão registradas para negociação em mercados regulamentados e não serão objeto de negociação, transferência ou qualquer forma de oneração por seus titulares, sendo proibida a sua transferência para terceiros ou a sua oneração em benefício de terceiros, excetuada a hipótese prevista na Cláusula 4.8.13 da Escritura de Emissão.

### 3.2.16. Amortização das Debêntures

A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série será realizada em 3 (três) parcelas anuais e sucessivas, a partir de 11 de outubro de 2024, na data indicada na tabela abaixo, constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado estabelecidas na Cláusula Sétima do Termo de Securitização.

Número da Parcela	Data de Amortização	Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado
1	11 de outubro de 2024	33,3333%
2	13 de outubro de 2025	50,0000%
3	13 de outubro de 2026	100,0000%

A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será realizada em 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, a partir de 11 de outubro de 2024, na data indicada na tabela abaixo, constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado estabelecidas na Cláusula Sétima do Termo de Securitização.

Número da Parcela	Data de Amortização	Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado
1	11 de outubro de 2024	20,0000%
2	13 de outubro de 2025	25,0000%
3	13 de outubro de 2026	33,3333%
4	13 de outubro de 2027	50,0000%
5	11 de outubro de 2028	100,0000%

### 3.2.17. Remuneração das Debêntures

A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2025, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 2,20% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco

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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Debêntures Primeira Série"). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 da Escritura de Emissão.

A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,20% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,50% (cinco e meio 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Debêntures Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração Debêntures Primeira Série, "Remuneração"). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 da Escritura de Emissão.

### **3.2.18. Pagamento da Remuneração das Debêntures**

O pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures será feito semestralmente em parcelas consecutivas, desde a Data de Emissão, conforme datas de pagamento estabelecidas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

### **3.2.19. Repactuação Programada**

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

### **3.2.21. Resgate Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado**

#### *Resgate Facultativo*

As Debêntures não contarão com hipótese de resgate antecipado facultativo pela Companhia.

### **3.2.22. Amortização Extraordinária das Debêntures**

Exclusivamente na hipótese do Evento de Vencimento Antecipado Automático de que trata a Cláusula 8.5.1, VI, da Escritura de Emissão, alternativamente ao resgate antecipado integral, a Companhia poderá optar pela amortização extraordinária parcial das Debêntures, de modo a permitir o reenquadramento da Destinação de Recursos. Nessa hipótese, o pagamento do valor aplicável, a título de amortização extraordinária parcial, deverá ser pago dentro do Prazo para Pagamento Antecipado, aplicando-se, no que couber, as disposições da Cláusula 8.5.5 da Escritura de Emissão.

### **3.2.23. Multa e Juros Moratórios das Debêntures**

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

### **3.2.24. Local de Pagamento**

Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora.

Quaisquer transferências de recursos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizados pela Securitizadora à Devedora serão realizados líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), ressalvada à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

### **3.2.25. Vencimento Antecipado das Debêntures**

(a) *Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático.* Os seguintes eventos, descritos na Cláusula 8.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures:

I. inadimplemento, pela Devedora e/ou a Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão ou nos Documentos da Operação, devidas à Emissora na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado da data do descumprimento;

II. não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 7.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;



III. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora, em qualquer dos Documentos da Operação é falsa ou enganosa;

IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência, por escrito, do Debenturista, observada a Cláusula 8.5.7 da Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto no Termo de Securitização;

V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Fiadora; (b) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora; (d) pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

VI. efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete a totalidade ou parte dos Imóveis Destinação que impeça a devida Destinação dos Recursos, desde que a Devedora não seja capaz de perfazer a integral Destinação dos Recursos mediante a realocação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures aos demais Imóveis Destinação que não sejam afetados pelo evento;

VII. transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada ou outra forma societária, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

VIII. distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora e/ou da Fiadora caso a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação ou, ainda, se estiver em descumprimento com o Índice Financeiro, conforme abaixo definido, exceto, no que se refere à Devedora, pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

IX. transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) final da Devedora e/ou da Fiadora, sendo permitida alteração de controle, desde que realizada exclusivamente entre os atuais acionistas e não altere o controle indireto da Devedora e/ou da Fiadora para um terceiro, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a Fiadora, exceto (a) em hipóteses nas quais a Devedora e/ou a Fiadora figurem na qualidade de incorporadoras; (b) se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; (c) no caso de fusão e incorporação, se o atual controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e da Fiadora permanecer com os atuais acionistas; ou (d) no caso de cisão, em se tratando de operações realizadas exclusivamente entre as empresas controladas direta ou indiretamente pela Devedora ou pela Fiadora, conforme o caso, e desde que a Entidade Resultante torne-se devedora solidária da presente Emissão; ou (e) se referida operação não possa ensejar um Efeito Adverso Relevante;

XI. redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora que represente mais de 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora e/ou da Fiadora (conforme sua última demonstração financeira auditada), em uma ou mais operações, de maneira consolidada, exceto se:

(a) previamente autorizado pelo Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou

(b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e em qualquer caso

(c) desde que a Emissora não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação ou em descumprimento com o Índice Financeiro, conforme abaixo definido;

XII. amortização de ações de emissão da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora (tendo por base as mais recentes Demonstrações Financeiras da Devedora (conforme definido abaixo), exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

XIII. alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, vigente na Data de Emissão, exceto se:

(d) previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou

(e) tal alteração não alterar sua atividade principal ou não resultar em acréscimo de outras atividades passem a ter prevalência sobre as atividades de comércio e/ou distribuição, atacadista ou varejista, de mercadorias em geral;

XIV. inadimplemento superior a 30 (trinta) dias, pela Devedora (ainda que na condição de garantidora) e/ou pela Fiadora, ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Devedora (ainda que na condição de garantidora) e/ou da Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no momento do inadimplemento estiver em vigor qualquer exceção juridicamente oponível à exigibilidade da obrigação em questão;

XV. protesto de títulos contra a Devedora (ainda que na condição de garantidora) e/ou a Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto pela Devedora e/ou pela Fiadora, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que: (a) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado; ou (c) foram prestadas garantias em juízo de modo a suspender a exigibilidade dos valor protestado;

XVI. decisão judicial por qualquer juiz declarando a invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão, e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, da qual não caiba recurso ou, havendo possibilidade de recurso, que tal recurso não tenha sido admitido com efeitos suspensivos no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da interposição do recurso; e

XVII. na hipótese de a Devedora, ou qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (“Controladora”), da Fiadora ou qualquer parte relacionada da Fiadora ou, ainda, qualquer parte relacionada da Devedora ou de seus acionistas, tentar praticar ou praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão, qualquer de suas respectivas cláusulas ou de qualquer outro contrato relativo a esta Escritura de Emissão.

*(b) Hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático.* Os seguintes eventos, descritos na Cláusula 8.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures:

I. inadimplemento, pela Devedora e/ou a Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data em que era originalmente devida, sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

II. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora, em qualquer dos Documentos da Operação é incorreta, imprecisa ou insuficiente;

III. na hipótese de qualquer pessoa que não aquelas indicadas no item 8.5.1, XVII da Escritura de Emissão de Debêntures tentar praticar ou praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão, qualquer de suas respectivas cláusulas ou de qualquer outro contrato relativo a esta escritura de Emissão, sem que a Emissora tenha obtido, por meio judicial ou de outra forma prevista em lei, a suspensão dos efeitos de tal ato;

IV. arresto, sequestro, penhora, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora e/ou da Fiadora em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), conforme suas demonstrações financeiras auditadas mais recentes;

V. inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer decisão administrativa, judicial e/ou de qualquer decisão arbitral contra a Devedora e/ou a Fiadora, da qual não caiba recurso ou, havendo possibilidade de recurso, que tal recurso não tenha sido admitido com efeitos suspensivos no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da interposição do recurso, em valor, individual, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outras moedas;

VI. (a) decisão proferida em decorrência de procedimento ou processo administrativo não judicializada pela Devedora e/ou pela Fiadora em até 15 (quinze) dias contados da sua publicação; ou (b) sentença condenatória de 1ª (primeira) instância, contra a Devedora e/ou a Fiadora e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo (c) à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero (“Legislação Socioambiental”), ou, ainda, descumprimento de eventuais obrigações contidas em tal decisão, que não tenha recurso apresentado no prazo processual aplicável, ou ao qual não seja atribuído efeito suspensivo dentro de 10 (dez) dias contados da interposição do recurso;

VII. sentença condenatória de 1ª (primeira) instância, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Devedora, pela Fiadora ou por partes a eles relacionadas, (i) que não tenha recurso apresentado no prazo processual aplicável, e (ii) desde que não obtido efeito suspensivo dentro de até 10 (dez) dias contados da interposição do recurso, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

VIII. não renovação tempestiva, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Fiadora, exceto se (a) dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou a Fiadora comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; ou (b) estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; (c) estiver no prazo tempestivo de renovação; e/ou (d) de modo que não poderia causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

IX. mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro, reputacional e/ou operacional da Devedora e/ou da Fiadora, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

X. se o Debenturista deixar de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores da Devedora e/ou da Fiadora, exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;

XI. não atendimento do seguinte índice financeiro (“Índice Financeiro”), em qualquer exercício social até a Data de Vencimento, conforme calculado pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a publicação das demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora (sendo certo que, na hipótese de as demonstrações financeiras da Devedora virem a ser auditadas em periodicidade inferior, o índice financeiro deverá ser verificado nessa mesma periodicidade inferior), e disponibilizados, em até 5 (cinco) Dias Úteis, para verificação pela Securitizadora, com base na memória de cálculo enviada pela Devedora à Securitizadora, a qual conterà todas as rubricas necessárias para demonstrar à Securitizadora o cumprimento deste índice financeiro, sob pena de impossibilidade de verificação, pela Securitizadora, dos referidos índices, podendo a Securitizadora solicitar à Devedora eventuais esclarecimentos adicionais necessários (“Relatório do Índice Financeiro”), sendo a primeira verificação com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social a encerrar em 31 de dezembro de 2021:

**Razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA  $\leq$  a 3,5x (três e meio);**

Onde:

“Dívida Líquida” significa a soma dos empréstimos e financiamentos com instituições financeiras, financiamentos de impostos, financiamentos diretos, instrumentos derivativos a pagar deduzindo dos valores de caixa e equivalentes de caixa, aplicações de curto prazo e longo prazo, e instrumentos derivativos a receber; e

“EBITDA” consiste, de acordo com Instrução CVM nº 527/12, no resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, observado que o art. 4º da Instrução CVM nº 527/12 dispõe também que o EBITDA pode excluir os resultados líquidos vinculados às operações descontinuadas e ajustado por outros itens que contribuam para a informação sobre o potencial de geração bruta de caixa.

### **3.2.26. Garantia dos Créditos Imobiliários**

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além da Fiança que integra os Créditos Imobiliários, prestada por Técnica Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06.

As Debêntures serão objeto de Fiança prestada pela Fiadora. Conforme disposto nas Cláusulas 5.11 a 5.11.11 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiadora se comprometeu a honrar a Fiança prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, declarando, ainda, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança

A Fiança será compartilhada entre os CRI 306ª Série e os CRI 307ª Série, não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as duas séries dos CRI.

### **3.2.27. Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento**

As Debêntures serão emitidas pela Devedora especificamente no âmbito da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Não obstante, no que se refere à condição geral das obrigações financeiras da Devedora, não há qualquer histórico de inadimplemento ou perdas, pela Devedora, de quaisquer créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

### **Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, contando ainda com Fiança da Fiadora.

## **Substituição dos Créditos Imobiliários**

Não há previsão de revolvência ou substituição, acréscimo ou remoção dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

### **3.3. Administração e Inadimplência dos Créditos Imobiliários**

As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora: (i) o cálculo e envio à Devedora previamente às datas de pagamento dos valores referentes aos pagamentos a serem realizados pela Devedora oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures na Conta Centralizadora. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração, cobrança e eventual execução da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução 17/21, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário terá poderes para realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários caso a Emissora não o faça.



#### 4. FATORES DE RISCO

- 4.1. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS
- 4.2. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO
- 4.3. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS E À OFERTA
- 4.4. RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA
- 4.5. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E À FIADORA
- 4.6. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. FATORES DE RISCO

*O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e à Fiadora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou sobre a Fiadora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.*

*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, bem como os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.*

*Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, Devedora e/ou sobre a Fiadora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou da Fiadora, 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 fatores de risco relacionados à Emissora estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens "4.1 – Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 – Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.*

#### 4.1. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) A extensão da pandemia da COVID-19 e a percepção de seus efeitos, inclusive quanto aos negócios da Devedora e da Fiadora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, o que poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira da Devedora e da Fiadora, nos resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, suas respectivas capacidades de continuar operando, o que pode gerar efeitos adversos para os CRI. A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do vírus Sars-Cov-2, causador da *Coronavírus Disease* (“COVID-19”). Assim como visto anteriormente em situações semelhantes, a disseminação de doenças, tais como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, a provocada pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), dentre outras, impacta diretamente determinados setores da economia dos países em que elas se propagaram. Situações como a ocasionada pela COVID-19 podem causar surtos de contaminação (epidemia e pandemia), o que pode levar a adoção de políticas públicas como tentativa de conter o contágio, principalmente as que visem o isolamento social, o incentivo a utilização de trabalho remoto (teletrabalho), a adoção de lockdown, dentre outras, o que poderá provocar efeitos adversos nas operações da Devedora e da Fiadora. Como consequência da queda no desempenho operacional, o faturamento dos devedores dos Créditos Imobiliários poderá ser reduzido a níveis insuficientes para a manutenção de suas operações. Além disso, os colaboradores da Emissora, do Agente Fiduciário, da Devedora e da Fiadora podem ser afetados e com isso gerar uma queda do nível de serviço e, ocasionalmente, comprometimento de suas respectivas operações. Até a Data de perm, ainda não se sabia o tempo necessário para conter o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com as medidas para conter o contágio. Por isso, na Data de Emissão dos CRI, havia, ainda, grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora, do Agente Fiduciário, da Devedora e da Fiadora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, os impactos nos CRI.

(ii) Interferência do Governo Brasileiro na economia: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e da Fiadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora e da Fiadora, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

(iii) Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Fiadora e da Emissora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Fiadora e suas capacidades de pagamento.

(iv) Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. 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. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(v) Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora, influenciando negativamente suas capacidades produtivas e de pagamento.

(vi) Condições da Economia e da Política Brasileiras: Atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada “Lava Jato”, conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, dos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propina em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo e gás e de construção. O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas implicadas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o recente processo de *impeachment* da Presidente da República e as próximas eleições presidenciais. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações da operação “Lava Jato”, nem mesmo, os efeitos que estas terão na economia brasileira. O futuro desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza com relação ao fato de se e quando tais políticas e regulamentos venham a ser implementadas podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(vii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e da Fiadora e a qualidade da presente Emissão.

(viii) Eventual rebaixamento na classificação de risco (*rating*) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

## 4.2. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO

(i) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a serem acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(ii) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

(iii) Riscos Socioambientais relacionados a novas regulamentações: Os principais riscos socioambientais estão associados à novas regulamentações em discussão e/ou em implantação no país. Como exemplo, a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual obriga que todos os fabricantes, assim como os importadores, distribuidores e comerciantes, desenvolvam um sistema de logística reversa para os seus produtos em fim de vida montando um sistema de cobertura nacional para todos os produtos. Como o acordo ainda não foi firmado existe o risco que os custos de tal implantação sejam muito dispendiosos para os fabricantes. Outro exemplo é a obrigatoriedade de eliminação do uso de hidroclorofluorcarbonos (HCFCs) e hidrofluorcarbonos (HFCs) nos produtos e processos industriais, iniciativa que é coordenada no Brasil pelo Departamento de Mudanças



Climáticas do Ministério do Meio Ambiente, por meio do Programa Brasileiro de Eliminação dos HCFCs (PBH). Desta forma, qualquer aumento de custo da operação irá requerer novos investimentos para a sua implantação e poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

(iv) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

(v) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(vi) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(vii) Riscos relacionados à Emissora – Companhia Securitizadora: A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e a Fiança. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações assumidas junto aos investidores dos 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 Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

(viii) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e sua Garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(ix) Riscos relacionados à Emissora - Prestadores de serviços da Emissão: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de suas atividades, tais como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

(x) Riscos relacionados à Emissora - A importância de uma equipe qualificada: A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua

alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

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

(xii) Riscos relacionados à Emissora – A Emissora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções. A Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 8.078/90, conforme alterada, a Lei nº 12.965/14 (“Marco Civil da Internet”), o Decreto nº 8.771/16 e a Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“LGPD”) são as principais leis que regem o uso de dados pessoais no Brasil. Entre outros requisitos, para que os dados pessoais sejam coletados e usados, quando por meio de provedores, tal como quando da realização de Assembleias Gerais por meio digital, a Emissora e o Agente Fiduciário precisam obter o consentimento prévio, expresso e informado do titular dos dados. Não obstante estas disposições, em 28 de dezembro de 2019, foi promulgada a Medida Provisória nº 869/2018, que alterou alguns dispositivos da LGPD, instituindo a Autoridade Nacional de Proteção de Dados. A referida medida provisória também prorrogou o prazo para que as empresas se adequassem às medidas da LGPD para agosto de 2020. No entanto, como tentativa de mitigar os efeitos e a disseminação da COVID-19, houve a promulgação da Medida Provisória nº 959, de 29 de abril de 2020 (“MP 959”), que estabeleceu a entrada em vigor da LGPD para o dia 03 de maio de 2021. A aplicabilidade das penalidades instituídas pela LGPD foi postergada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. A MP 959 foi convertida no Projeto de Lei de Conversão nº 34/2020 (“PLV”), tendo sido aprovada pela Câmara dos Deputados com a alteração da data de sua entrada em vigor, que ficou para 1º de janeiro de 2021. Contudo, quando da apreciação do PLV pelo Senado Federal, o órgão rejeitou o dispositivo que adiava a entrada em vigor da LGPD, determinando vigência imediata. Em 17 de setembro de 2020, o presidente Jair Bolsonaro sancionou o PLV, de forma que a lei passou a vigorar em 18 de setembro de 2020. Por outro lado, as penalidades estabelecidas na LGPD permanecerão aplicáveis somente a partir de agosto do ano de 2021. Como a Emissora coleta, armazena, processa e utiliza informações pessoais de funcionários, clientes e prestadores de serviços, bem como outros dados de usuários em seus negócios, a Emissora deve cumprir com todas

as leis de privacidade e proteção de dados pessoais. A percepção de negligência com o tema de proteção de dados, válida ou não, pode afetar adversamente os negócios da Emissora. A Emissora deve garantir que qualquer tratamento, coleta, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência e descarte de dados pessoais pelos quais é responsável estejam em conformidade com as leis aplicáveis de proteção de dados. Qualquer violação de segurança, ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar a reputação da Emissora, expô-la a riscos e responsabilidades legais, sujeita-la a publicidade negativa, interromper suas operações e prejudicar seus negócios. Falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Emissora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base da Emissora, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a sua reputação, a situação financeira e os seus resultados operacionais. A Emissora não pode garantir que suas medidas de segurança evitarão vazamento de dados pessoais, incidentes de segurança, ou que a falha em os evitar não terá um efeito adverso relevante sobre seus negócios. Vale ressaltar que violações à LGPD nos sujeitam às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD como advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, suspensão do funcionamento do banco de dados, suspensão da atividade relacionada ao tratamento e multa de até 2% de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) apurado no mais recente exercício social, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. e multa diária, observado limite global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Lembrando que as sanções da LGPD serão aplicáveis a partir de agosto de 2021. Ao se referir aos casos de violação de suas regras sobre registros e dados pessoais, o Marco Civil da Internet, por sua vez, estabelece um conjunto de sanções específicas, que já podem ser aplicadas pelo Poder Judiciário: (i) advertência; (ii) multa de até 10% do faturamento do grupo econômico no Brasil; (iii) suspensão temporária de atividades; ou (iv) proibição de exercício das atividades.

#### **4.3. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS E À OFERTA**

(i) Declaração de Anulabilidade dos Créditos Imobiliários: Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Vencimento Antecipado a declaração de nulidade dos Créditos Imobiliários com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final. Na eventual hipótese dos Créditos Imobiliários terem sua nulidade ou anulabilidade declarada, com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido.

(ii) Pré-pagamento e/ou vencimento antecipado dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Devedora e da Fiadora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(iii) Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(iv) Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representam crédito originado da existência de um fluxo financeiro decorrente de direitos de crédito imobiliário devidos no âmbito das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição pela Devedora, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(v) Originação dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(vi) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os recebimentos oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, os Investidores poderão não receber eventuais saldos devidos.

(vii) Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos Titulares de CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

(viii) Inexistência de Garantia Real: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real, sendo sua única garantia a Fiança prestada pela Fiadora. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial tanto em relação a credores da Devedora quanto a credores da Fiadora. Assim, na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora deixarem de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora e da Fiadora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora e/ou da Fiadora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora e/ou da Fiadora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

(ix) Due Diligence Limitada: A Devedora e a Fiadora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora, à Fiadora e seus respectivos ativos além dos descritos neste Termo de Securitização. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, na Fiadora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da *due diligence* limitada poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

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

(xi) Distribuição Parcial dos CRI: Conforme descrito neste Prospecto, a presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes. Ainda, em caso de distribuição parcial do CRI, o volume de CRI subscritos por determinado Investidor poderão representar volume distinto em relação ao volume total da Oferta, o que pode impactar questões como representatividade de cada Investidor no contexto das deliberações tomadas em Assembleia Geral.

#### **4.4. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E À FIADORA**

Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Devedora e a Fiadora acreditam que poderiam lhes afetar. Riscos adicionais, desconhecidos ou considerados menos relevantes pela Devedora e pela Fiadora, neste momento, também poderão causar efeito adverso relevante em seus negócios e/ou no preço de negociação das ações de sua emissão.

Exceto se expressamente indicado ou se o contexto assim o requerer, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode ter ou terá um "efeito adverso para a Devedora" ou um "efeito adverso para a Fiadora" significa que o risco, incerteza ou problema pode ter ou terá um efeito adverso nos seus negócios, condição financeira, liquidez, resultados de operações, futuros negócios e/ou valor das ações ordinárias de emissão da Devedora, inclusive de suas controladas. Expressões similares devem ser lidas como tendo o mesmo significado.

(i) Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários: Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor. Nesse sentido, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pelos referidos devedores, todos os fatores de risco aplicáveis a eles, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estes se encontram inseridos são capazes de influenciar

adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Caso a Devedora e a Fiadora não tenham condições de pagar nos prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente.

(ii) Riscos Relacionados à Saúde Financeiras da Devedora e da Fiadora. Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Devedora é de R\$ 241.847.000,00 (duzentos e quarenta e um milhões, oitocentos e quarenta e sete mil reais) e o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$220.440.000,00 (duzentos e vinte milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), sendo certo que o referidos patrimônios poderão ser afetados por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser pela Devedora ou pela Fiadora assumidas perante terceiros. Por tal motivo, não é possível assegurar que a situação financeira da Devedora e/ou da Fiadora existente na supracitada data de referência permanecerá inalterada até a data de vencimento dos CRI, tampouco que a Devedora e/ou a Fiadora, se demandadas, serão capazes de arcar com as obrigações dos Créditos Imobiliários ou decorrentes da Fiança prestada.

(iii) Riscos Relacionados à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamentos. Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. A falta de tais informações pode implicar em riscos relacionados à avaliação da capacidade financeira da Devedora e/ou da Fiadora de adimplir os Créditos Imobiliários, o que pode afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.



## 5. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

### 5.1. A SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

### 5.2. REGIME FIDUCIÁRIO

### 5.3. MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35

### 5.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

### 5.5. TRATAMENTO FISCAL DOS CRI

## 5.1. A SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

A securitização de recebíveis teve início em 1970, a partir de agências governamentais norte-americanas que viram uma oportunidade em desenvolver títulos com lastro em hipotecas. Nesse sentido, empréstimos hipotecários reunidos em *pool* eram vendidos a investidores com garantia dada pelo governo, o que representava uma diluição de risco, antes era absorvido por um só credor. Assim, em meio a essa e outras vantagens, instituições financeiras utilizaram-se desta nova estratégia, lastreando operações com recebíveis de dívidas oriundas de emissões públicas. Já no Brasil, essa técnica se deu em um cenário político dos anos 90, marcado por um Estado mais liberal que acreditava na privatização e em seu papel normativo. Com isso, a partir da complexidade e rapidez da época, criou-se uma volatilidade na negociação de crédito e na manutenção de investimentos próprios, que necessitavam de um mercado mais profissional e novas leis societárias, com títulos de menos riscos e mais garantias. Diante disso, a fim de garantir essa maior segurança nas operações de crédito e baseando-se em padrões internacionais, a segregação de ativos encontrou seu espaço. Assim, as companhias brasileiras começaram a adotar a securitização como forma de financiamento e, em 1997, criou-se a primeira legislação acerca da securitização de recebíveis, a Lei nº 9.514/97, que regulamentou seus principais aspectos e características.

Comparando com outros mecanismos de financiamento, os Certificados de Recebíveis Imobiliários, como instrumento de financiamento particular, apresentam forte e importante participação no mercado brasileiro. Os certificados de recebíveis imobiliários são caracterizados por grande diversidade nos lastros utilizados, conseguindo, assim, unir interesses de indústrias e pessoas distintas. Por exemplo: há uma diversidade na quantidade de devedores, podendo-se ter um financiamento residencial com várias pessoas físicas ou com um único devedor, como nos casos BTS; assim como diversidade na sua natureza – de bancos até empresas de varejo, atividades de shopping centers, entre outras prestadoras de serviço.

O certificado de recebíveis imobiliários, como o próprio nome evidencia, é lastreado em créditos imobiliários, constituindo uma promessa de pagamento, que deve ser realizado em dinheiro. Trata-se, assim, de um título de crédito nominativo que apenas pode ser emitido por securitizadoras, sendo de livre negociação, ainda que realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados. Dessa forma, o CRI é considerado valor mobiliário, nos termos do art. 2º, III, da Lei nº 6.385/76, conforme alterada, e Resolução nº 2.517/98 do CMN, apresentando características do mercado imobiliário e do mercado de capitais, destacando-se a vinculação às condições contratadas com os tomadores do financiamento, mobilidade e concorrência no mercado, e, por fim, uma alta segurança sobre risco, atrativa ao grande público investidor. Com isso, diante das suas qualidades, é concebido como um título apropriado ao financiamento de longo prazo.

## 5.2. REGIME FIDUCIÁRIO

Com a finalidade de lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, as companhias securitizadoras podem instituir o regime fiduciário sobre créditos imobiliários.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiam a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiam a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação de agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação.

O principal objetivo do regime fiduciário é fazer com que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o da companhia securitizadora de modo que (i) só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados; e (ii) a insolvência da companhia securitizadora não afete os o Patrimônio Separado que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

### 5.3. MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35, com a redação trazida em seu artigo 76, acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*.

Assim, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Nesse sentido, vide a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 131 a 146 deste Prospecto.

#### **5.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS**

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O Termo de Securitização é firmado pela Emissora e o Agente Fiduciário, e contém todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários e a identificação do lastro a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

## 5.5. TRATAMENTO FISCAL DOS CRI

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

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

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos Investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses Investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário



Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para Investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando

auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) *IOF*

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À FIADORA
- 6.1. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA
- 6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NO BRASIL
- 6.3. CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

## 6.1. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA

Esta seção contém um sumário das informações sobre a Devedora e a Fiadora fornecidas por elas, bem como obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, websites da Devedora e da Fiadora e jornais, entre outras.

### Histórico e desenvolvimento da Devedora e da Fiadora



1948 - Armazém Atacado -Poços de Caldas - MG

A história e a experiência da família Severini no comércio e distribuição de produtos alimentícios começa em 1928, em Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo. O fundador do Tenda Atacado, Sr. Pedro Olavo Severini, inspirado por seu pai, ganha experiência no negócio familiar, trabalhando em todas as frentes do empreendimento. Funda com seu irmão, em 05 de agosto de 1966, o Atacado Vila Nova (P. Severini Neto Comercial Ltda.) em Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais. O negócio cresce e se especializa como atacado distribuidor.

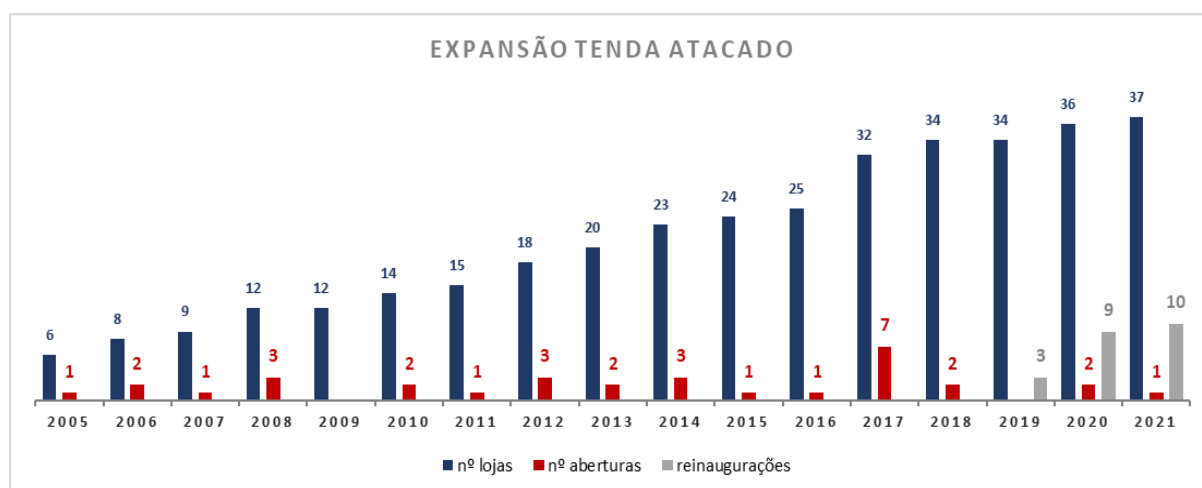
#### 6.1.1 Histórico e desenvolvimento da Devedora

A marca Tenda Atacado surge pela primeira vez no ano de 2001, por meio da PSN Comercial Ltda. (atual PSN Participações S.A. e doravante denominada "PSN"), atual controladora da Devedora, constituída em março de 2000, sob prazo de duração indeterminado. A PSN, fundada por 2 (dois) dos atuais controladores do Tenda Atacado após consolidação da formação acadêmica e das experiências profissionais externas de cada um, tinha como objeto social o comércio atacadista e varejista nos segmentos bazar, perecíveis e mercearia. Em setembro de 2001, a PSN inaugurou a sua primeira loja, na cidade de São Paulo, com a fachada do "Tenda Atacado", marcando, assim, o nascimento da marca. Até 2003, a PSN passou a ter outra loja, localizada em Campinas, Estado de São Paulo.

No ano de 2002, os fundadores da PSN, assim como a própria PSN, adquiriram a JM & M Atacado Ltda., antiga denominação da Devedora, passando a ser seus únicos sócios. À época, a Devedora, constituída em 1996, com prazo de duração indeterminado, que já tinha como objeto social o comércio atacadista e varejista de bens.

Em 2003, ano em que a JM & M adota oficialmente a razão social “Tenda Atacado Ltda.”, ocorre uma grande resstruturação societária no grupo econômico pertencente à família Severini. Os fundadores e sócios da PSN, aprovaram a cisão parcial da empresa, de modo que as lojas operadas pela PSN foram incorporadas ao patrimônio da Devedora. Já o Sr. Pedro Olavo Severini retirou-se da P. Severeini Netto Comercial Ltda., sendo que os negócios situados nas cidades de Campinas e Guarulhos, no Estado de São Paulo, e que já eram, na prática, operados pelo Sr. Pedro Olavo, foram transferidos para sua propriedade e, posteriormente, utilizados pelo Sr. Pedro Olavo para a integralização de capital social do Tenda Atacado, do qual passou a ser sócio, junto aos seus filhos e à PSN. Assim, todas as lojas operadas pela PSN, bem como as lojas da P. Severeini Netto Comercial Ltda. anteriormente operadas pelo Sr. Pedro Olavo, passaram a integrar o Tenda Atacado. Os fundadores da PSN se juntam a seu pai e, em conjunto, assumem a gestão do negócio e consolidam a Devedora como um *player* regional no mercado de *cash & carry*.

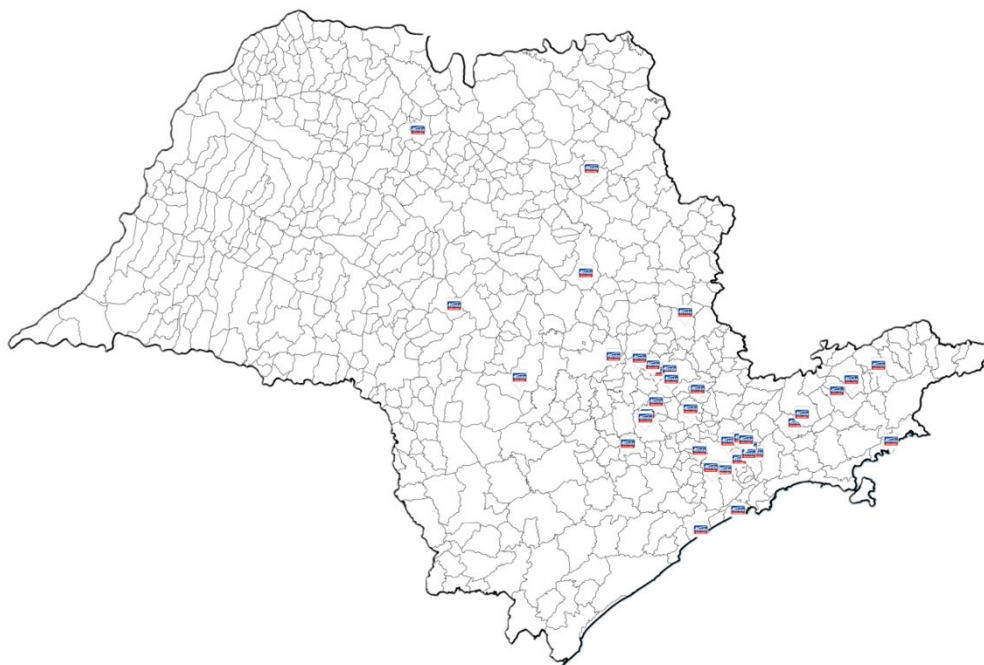
A Devedora então adota a estratégia de priorizar o canal de atacado de autosserviço sem perder o *know-how* de atacado distribuidor. Inicia-se então a expansão do negócio e consolidação da marca na cidade de São Paulo, na região do Vale do Paraíba, no litoral e no interior do Estado.



Ao longo dos anos, a Devedora expande sua atuação e amplia a gama de produtos comercializados, que passa a incluir — além de gêneros alimentícios em geral — bebidas, laticínios, frios e congelados, rações para animais domésticos, utensílios, utilidades domésticas, ferramentas, eletrodomésticos, suprimentos de informática e papelaria, produtos de limpeza e higiene pessoal, embalagens, tecidos, roupas de cama, mesa e banho, artigos têxteis para limpeza, roupas, acessórios de vestuário e artigos para viagem.

Atualmente, a Devedora conta com uma rede formada por 37 (trinta e sete) lojas, todas localizadas no Estado de São Paulo. São 3 (três) em São Paulo, 3 (três) em Guarulhos, 2 (duas) em Campinas e 1 (uma) em cada uma das seguintes cidades: Bauru, Botucatu, Carapicuíba, Diadema, Ferraz de Vasconcelos, Guaratinguetá, Hortolândia, Indaiatuba, Itanhaém, Itaquaquecetuba, Itatiba, Itu, Jacareí, Jundiaí, Mogi Guaçu, Pindamonhangaba, Piracicaba, Praia Grande, Ribeirão Preto, Salto, Santa Bárbara D’Oeste, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, Sorocaba, Sumaré, Suzano, Taubaté e Ubatuba

e, aproximadamente, 7.000 (sete mil) colaboradores. A Devedora conta, ainda, com 7 (sete) centros de distribuição, localizados em Guarulhos, Campinas e Itaquaquecetuba, totalizando 35.000m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados) de área de armazenagem que atendem diariamente às lojas e clientes do atacado distribuidor.



O grupo atua nos canais de venda “cash & carry” (lojas de “atacarejo”), atacado distribuidor, e-commerce, televentas, comércio exterior, lanchonetes e postos de gasolina.



CASH & CARRY



ATACADO DISTRIBUIDOR



E-COMMERCE



LANCHONETE



COMÉRCIO



POSTOS



TELEVENTAS

Em 2016, é implantado o Centro de Distribuição de Hortifrúti em Campinas, estrategicamente localizado ao lado do CEASA – Centrais de Abastecimento de Campinas, que abastece diariamente todas as lojas com produtos frescos diretamente do produtor.



Em 2017, é implantado o Centro de Distribuição de Perecíveis em Itaquaquecetuba, posteriormente ampliado em 1.100m<sup>2</sup> (mil e cem) no ano de 2020, possibilitando o aumento dos volumes de compras e facilitando a logística para o abastecimento diário das lojas. Neste mesmo ano, foi aberta a primeira lanchonete do grupo, que hoje conta com um total de 28 (vinte e oito).

Em 2018, em linha com o processo de profissionalização do grupo econômico da Devedora, o Sr. Marcos Samaha passou a integrar a Diretoria da Devedora como seu *CEO*. Neste mesmo ano, a Devedora incorporou a Baurupar Comercial Ltda., operação por meio do qual 5 (cinco) novas filiais passaram a compor o quadro da Devedora.

O grupo inicia em 2019 (mesmo ano em que a Devedora passa por uma transformação societária, tornando-se sociedade por ações) a primeira onda de reformas e reinauguração de lojas, adequando-as à nova proposta de valor, com cobertura de estacionamentos, ambientes climatizados, sistemas de *sprinklers*, lanchonetes próprias, revitalização dos açougues, áreas de corte de frios, *self-checkout*, iluminação com LED, revitalização interna, reforma de banheiros e ampliação das áreas de vendas e recebimento de mercadorias, resultando em uma estrutura que possibilita melhor atendimento tanto para os clientes finais quanto para os comerciantes e transformadores que negociam com a Devedora.

No mesmo ano, foram reinauguradas as lojas de Jundiaí, Itanhaém e Botucatu, em 2020, de Bauru, Itu, Salto, Jacareí e Pindamonhangaba e, em 2021, de Carapicuíba, Taubaté e Santa Bárbara D'Oeste.



Em 2020 é construído o Centro de Distribuição CD4, na cidade de Guarulhos, ampliando a área de armazenagem em 8.000m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados). Em 2021, os centros de distribuição CD2 e o CD3 foram demolidos para a construção de um novo, de modo que, ao final das obras, a área de armazenagem será ampliada em 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados). Os investimentos nos Centros de Distribuição, além de atender às necessidades da Devedora, em linha com seu processo de crescimento orgânico, também visam a valorização imobiliária da Fiadora, proprietária dos imóveis onde se localizam os centros de distribuição, com o melhor aproveitamento do terreno disponível, a partir de módulos independentes.



Imagem aérea dos centros de distribuição localizados na cidade de Guarulhos

Com o objetivo de fidelizar os clientes e diferenciar-se no mercado, a Devedora conta com a marca própria “Select”, que reúne uma grande variedade de produtos, desde alimentos e bebidas até itens de higiene pessoal e limpeza doméstica.



A partir dos resultados obtidos por meio de pesquisas de preços e de satisfação de clientes realizadas semanalmente, a Devedora atua sistemicamente em todos os pontos nos quais é identificada necessidade de melhorias. Como consequência do resultado dessas pesquisas, por exemplo, a Devedora (i) alterou a sua política de reposição de hortifrúti, procurando oferecer aos clientes produtos de qualidade semelhante, independentemente do horário em que os clientes cheguem às lojas; (ii) investiu no treinamento das equipes para reduzir a fila nos *checkouts* e (iii) a partir dos tipos de produtos oferecidos, reclassificou cada loja de acordo por região itens específicos.



Com o cartão próprio Tenda, processado pela empresa do Grupo Voxcred Administradora e Processamento de Cartões S.A., a



Devedora busca fidelizar os clientes ao oferecer prazos de pagamento, parcelamentos e descontos promocionais.

O *e-commerce*, inaugurado em 2016 apenas com o serviço de retirada, hoje também conta com os serviços de entrega a domicílio (*delivery*). Além disso, a Devedora tem realizado investimentos em tecnologia e integração de todos os canais de vendas e estoque, tendo iniciado o projeto-piloto de *lockers* e serviços de assinatura.



Além das ações acima citadas, a Devedora passou a aceitar pagamentos realizados por voucher-alimentação e cartão de crédito, buscando a satisfação dos clientes do varejo sem perder a essência do atacado, mantendo o atendimento a microempreendedores, transformadores e grandes supermercados.

A Devedora conta com uma equipe de expansão, destinada à prospecção de terrenos e desenvolvimento imobiliário, e outra de engenharia para construção de novas lojas e execução de reformas – estruturas que garantem a preparação da empresa para os projetos de crescimento e para garantir o sucesso das inaugurações e reformas.

A Devedora tem como atributo central de sua proposta de valor os preços baixos, ofertados por meio de sólido relacionamento com seus fornecedores, buscando ter uma operação eficiente, que visa a satisfação dos clientes com custos baixos.

A Devedora acredita que a consistência na entrega da proposta de valor e o reconhecimento dos clientes estão intimamente ligados ao crescimento da receita líquida e dos resultados nos últimos anos, apresentados em detalhe adiante.

Por fim, a Devedora possui diversas ações de maneira a contribuir com o desenvolvimento sustentável.

## Sustentabilidade



### Estrutura Administrativa e Governança

Com relação a sua estrutura administrativa, a Devedora conta com um conselho de administração composto por seus 4 (quatro) acionistas e por 4 (quatro) conselheiros de administração independentes, além dos órgãos de assessoramento ao conselho: comitê de auditoria, comitê de pessoas e governança e comitê de finanças e investimentos. A diretoria estatutária é composta por 4 (quatro) diretores, incluindo o presidente. A empresa conta também com 3 (três) diretores não estatutários, além de quadro robusto de gerentes seniores que cobrem todas as funções administrativas necessárias à gestão do negócio na matriz, centros de distribuição, lojas e demais canais comerciais.

A Devedora conta ainda com uma Política de Alçadas, aprovada por seu Conselho de Administração, que visa estabelecer responsabilidades, critérios e limites para as aprovações relacionadas à tomada de decisão da diretoria e do próprio Conselho de Administração, inclusive no que diz respeito a movimentações financeiras, captação de empréstimos, financiamentos e investimentos.

O quadro de diretores e gerentes seniores é composto por profissionais com experiência em seus ramos de atuação e mescla executivos que integram os quadros da Devedora há anos com outros trazidos ao longo dos últimos 3 (três) anos, na esteira da profissionalização da gestão da Devedora, iniciada a partir da contratação do Sr. Marcos Samaha (CEO), em novembro de 2018.

A Devedora conta também com uma gerência de auditoria que se reporta diretamente ao conselho de administração (auditoria interna), além de possuir um código de conduta que orienta a atuação de seus profissionais.

No que diz respeito à governança da Devedora, é de competência da assembleia geral de acionistas: (i) a alteração do Estatuto Social no que diz respeito às matérias a seguir elencadas; (ii) fusão, cisão, incorporação, resgate ou recompra de ações, redução de

capital ou qualquer outro tipo de reestruturação societária; (iii) investimento, aquisição, contratação de direito ou de obrigação de aquisição de participação em outras sociedades; (iv) aumento ou redução do capital social; (v) emissão, criação, alteração de características ou extinção de qualquer classe e/ou tipo de ações da Devedora; (vi) emissão de bônus de subscrição e a adoção de regime de capital autorizado; (vii) emissão de debêntures conversíveis ou não em ações; (viii) pedido de autofalência, liquidação, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e de qualquer das sociedades por ele investidas; (ix) celebração de acordos de acionistas; (x) venda ou transferência de ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, ao longo de um exercício social, seja superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido ou da receita líquida da Devedora; (xi) distribuição pública de ações; (xii) mudança do objeto social da Devedora; (xiii) redução ou aumento do dividendo mínimo obrigatório da Devedora; (xiv) definição da remuneração global dos administradores; (xv) eleição e destituição dos membros do conselho de administração; (xvi) aprovação do orçamento anual e do plano de negócios na hipótese de o conselho de administração não estar constituído; e (xvii) aprovação de todas as matérias anteriormente listadas em relação às controladas ou investidas pela Devedora.

Já a administração da companhia é feita pelo conselho de administração e pela diretoria.

Ao conselho de administração compete: (i) a eleição dos membros da diretoria, assim como a validação ou veto à contratação de membros da diretoria institucional; (ii) aprovar regulamentos internos da Devedora; (iii) discalzar a gestão da diretoria, os livros e papéis da Devedora, solicitar informações sobre contratos celebrados e/ou em vias de celebração, bem como sobre quaisquer outros fatos ou atos administrativos que julgar de seu interesse; (iv) aprovar as propostas da diretoria para o estabelecimento de macro política salarial e de benefícios dos empregados da Devedora; (v) atribuição a terceiros de participação nos lucros da Devedora; (vi) concessão de planos de compra de ações de emissão da Devedora; (vii) alterações nas políticas contábeis e práticas de divulgação de informações pela Devedora; (viii) eleição de destituição de auditores independentes; (ix) declaração de dividendos semestrais e juros sobre capital próprio; (x) análise de proposta de destinação de lucro líquido do exercício, distribuição de dividendos e pagamentos de juros sobre o capital próprio, enviada pela diretoria e a ser apresentada à assembleia geral; (xi) autorização de voto para eleição e destituição de eventuais membros do conselho de administração e da diretoria de afiliadas da Devedora; (xii) contratação de seguro de responsabilidade civil para os membros da administração da Devedora; (xiii) definição da remuneração individual dos membros da diretoria, que deverá sempre refletir as condições de mercado para empresas semelhantes; (xiv) pagamento de dividendos em percentual superior ao mínimo obrigatório; (xv) aprovação ou alteração do orçamento anual consolidado e do plano de negócios da Devedora; (xvi) aprovação de contratação de despesas, compras ou investimentos não constantes do orçamento anual, que superem (considerando um ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza e realizados num mesmo exercício social) um percentual de 10% (dez por cento) do valor estabelecido para despesas, compras ou investimentos em orçamento anual aprovado; (xvii) captação de recursos ou qualquer outra forma de dívida que não esteja prevista no orçamento anual aprovado ou que resulte em um endividamento consolidado superior ao valor igual a 2 (duas) vezes o EBITDA dos quatro últimos trimestres da Devedora; (xviii) aprovar a realização pela Devedora de

qualquer tipo de operação tendo como contraparte uma parte relacionada da Devedora e/ou de seus acionistas, independentemente do valor de tal operação; (xix) aprovação da política de gestão de tesouraria da Devedora e de suas afiliadas, bem como a autorização de eventuais exceções à referida política; (xx) autorização da alienação de bens do ativo não circulante ao longo de um exercício social, ou instituição de quaisquer ônus reais sobre o referido ativo; (xxi) concessão de empréstimos a terceiros, bem como a prestação de garantias relativamente a obrigações de terceiros; e (xxii) delimitação de valores para os seguintes atos, a serem praticados pela diretoria: (a) delimitação de valores para a resolução de assuntos gerais de administração, inclusive de ordem técnica, que envolvem a assunção de obrigações ou ônus para a Devedora; (b) transação e renúncia a direitos da Devedora; (c) celebração de contratos que obriguem a Devedora por prazo superior a 5 (cinco) anos; (d) celebração, alteração ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento, de áreas construídas ou de terrenos; e (e) realização de investimentos, financeiros ou não.

É de competência da diretoria, organizada de acordo com as respectivas áreas às quais cada diretor se dedica, além dos assuntos indicados no inciso “xixi” acima: (i) conduzir e superintender a administração geral da Devedora, administrar financeiramente a Devedora, podendo, para tanto, assinar cheques, movimentar e encerrar contas bancárias, fazer aplicações financeiras, praticando todos os atos necessários para tal fim; (ii) convocar, instalar e presidir as assembleias gerais, na ausência do conselho de administração; (iii) convocar, instalar e presidir as reuniões da diretoria; (iv) assegurar a elaboração dos relatórios anuais e das demonstrações financeiras para apresentação em sede de assembleia geral; (v) fazer cumprir o estatuto social e as deliberações dos acionistas tomadas em assembleia geral, dos conselheiros em reunião do conselho de administração e/ou da diretoria em reunião de diretoria; e (vi) os atos de abertura, encerramento e mudança de endereço de filiais, sucursais, escritórios e representações, dentro ou fora do território nacional, desde que aprovado por 2 (dois) diretores.

Cumprе ressaltar que o conselho de administração e, portanto, a atual estrutura de governança e administração da Devedora foram criados apenas em 2021. Até o momento, ocorreram 3 (três) reuniões do conselho de administração, sendo 2 (duas) em 29 de abril de 2021 e 1 (uma) em 7 de julho de 2021. Todas contaram com a participação de 100% (cem por cento) dos conselheiros da Devedora.

A Devedora não possui conselho fiscal instalado.

As tabelas abaixo refletem a remuneração dos administradores da Devedora nos últimos 3 (três) exercícios sociais:

**Remuneração dos administradores/diretores**

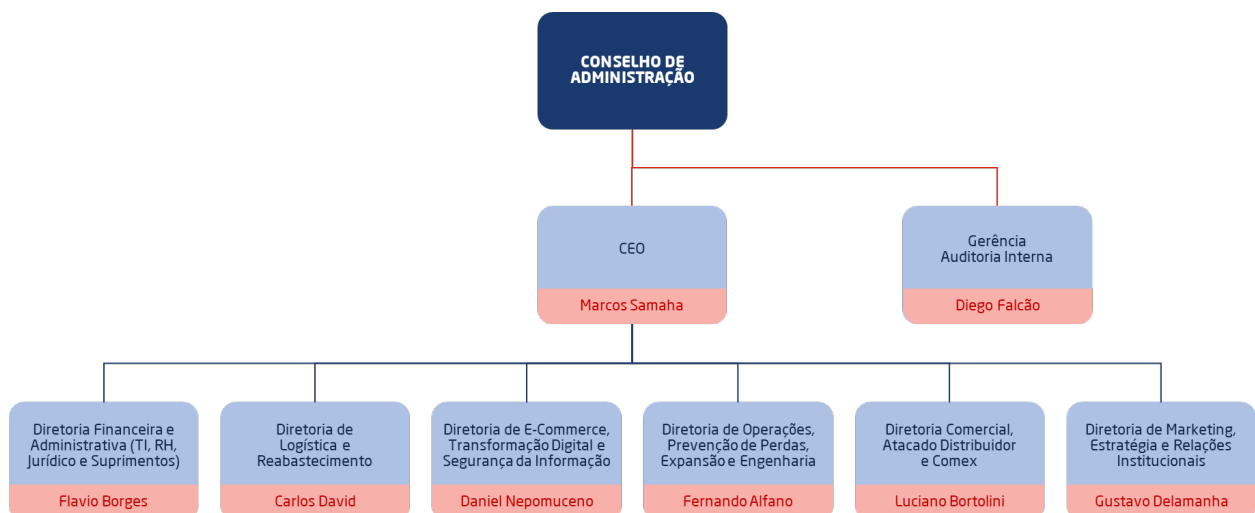
Ano/Exercício Social		2018	2019	2020
Fixo	Salário ou Pró-labore	53.000,00	48.000,00	48.000,00
Fixo	Benefícios Diretos ou Indiretos	N/A	N/A	N/A
Fixo	Remuneração por Participação em Comitês	N/A	N/A	N/A
Fixo	Outros	N/A	N/A	N/A
Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A
Variável	Participação em resultados	N/A	N/A	N/A
Variável	Remuneração por Participação em Reuniões	N/A	N/A	N/A
Variável	Comissões	N/A	N/A	N/A
Variável	Outros	N/A	N/A	N/A
Variável	Benefícios Pós-Emprego	N/A	N/A	N/A
Variável	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A	N/A	N/A
Variável	Remuneração baseada em Ações, incluindo Opções	N/A	N/A	N/A

A tabela abaixo reflete a remuneração dos administradores\* da Devedora prevista para o exercício social corrente, tratando-se, portanto, de uma estimativa:

		Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Fixo	Salário ou Pró-labore	1.110.120,00	1.440.954,90
Fixo	Benefícios Diretos ou Indiretos	N/A	487.100,00
Fixo	Remuneração por Participação em Comitês	N/A	N/A
Fixo	Outros	N/A	N/A
Variável	Bônus	N/A	5.042.902,05
Variável	Participação em resultados	N/A	N/A
Variável	Remuneração por Participação em Reuniões	N/A	N/A
Variável	Comissões	N/A	N/A
Variável	Outros	N/A	N/A
Variável	Benefícios Pós-Emprego	N/A	N/A
Variável	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A	919.800,00
Variável	Remuneração baseada em Ações, incluindo Opções	N/A	N/A

\* todos os conselheiros e diretores da Devedora são remunerados.





**CEO MARCOS SAMAHA**  
Presidente do Tenda Atacado desde 11/2018.  
Executivo há 30 anos – atuou 15 anos no Walmart, 4 anos no Grupo Pão de Açúcar, onde foi C.O.O. das bandeiras Extra e Pão de Açúcar.

**CFO FLAVIO BORGES**  
Responsável pelo Financeiro, TI, RH, Controladoria, Jurídico e Suprimentos.  
CFO no SPC Brasil por 7 anos. Administrador e Contador, mestrados pela FGV-EAESF e Instituto de Empresa de Madrid.

**Diretor de Operações FERNANDO ALFANO**  
Responsável pela Operação de Lojas, Postos de Combustíveis, Lanchonetes, Prevenção e Perdas e Segurança Patrimonial, Expansão e Engenharia.  
Executivo de Varejo há 33 anos, passando por grandes players como: Mappin, Mesbla, Peg@Faca e a 10 anos no Tenda Atacado.

**Diretor de Marketing GUSTAVO DELAMANHA**  
Responsável pelo depto. Marketing, Relações Institucionais e Planejamento estratégico.  
Executivo com experiência em cash & carry. Atuou 10 anos no Makro como Diretor de Marketing.

**Diretor Comercial LUCIANO BORTOLINI**  
Responsável pelo depto. Comercial, Atacado Distribuidor, Comex, Marcas Próprias, SI e Pricing.  
Experiência de 26 anos de varejo - 4 anos Nacional Supermercados, 6 anos no Grupo Sonae Distribuição e 13 anos Walmart.

**Diretor de Logística CARLOS DAVID**  
Responsável pela Logística e Abastecimento.  
13 anos de atuação no segmento de transportes, 28 anos no Tenda Atacado passando por transporte, CD, Logística Geral e abastecimento.

**Diretor do E-commerce DANIEL NEPOMUCENO**  
Responsável pelo E-commerce e Transformação Digital.  
Executivo há 20 anos, atuou 3 anos na Petz, lançou lojas virtuais como Renner e TIM. Conselheiro da E-commerce Brasil.

### 6.1.2 Histórico e desenvolvimento da Fiadora

A Fiadora, sociedade sob controle comum da Devedora, fundada em 10 de abril de 2002 sob a forma de sociedade de responsabilidade limitada, com prazo de duração indeterminado, e sob a denominação, na época, de “Técnica Comércio e Participação Ltda.”, é o braço imobiliário do grupo econômico da Devedora, concentrando a propriedade dos imóveis onde estão localizadas as lojas locadas para a Devedora, tendo como atividade principal a administração e comercialização de imóveis próprios, notadamente os locais onde estão as lojas operadas pela Devedora.

A Fiadora é proprietária de 23 (vinte e três) imóveis, sendo que, deste universo, 16 (dezesesseis) são destinados às atividades da Devedora, sendo 12 (doze) lojas, localizadas em Campinas, Bauru, Itanhaém, Jacareí, Pindamonhangaba, Piracicaba, Ribeirão Preto, Santa Bárbara d’Oeste, São Carlos, Sumaré, Itatiba e Ubatuba. Os imóveis em Bauru e Jacareí contam com postos de combustíveis. Há outros 3 (três) imóveis em Guarulhos (centros de distribuição) e 1 (um) outro imóvel no interior do Estado de São Paulo, reservado

para a ampliação dos centros de distribuição. Os demais 7 (sete) imóveis de propriedade da Fiadora são destinados para locação a terceiros e investimentos imobiliários de forma em geral, não sendo relacionados às atividades da Devedora.

Os imóveis em Bauru, Campinas, Jacareí, Santa Barbara d'Oeste, Pindamonhangaba, São Paulo e Poços de Caldas contam com outras locações para terceiros, como Detran, Dicico, AutoZone, C&C, bem como pequenos comércios localizados nas lojas da Devedora.

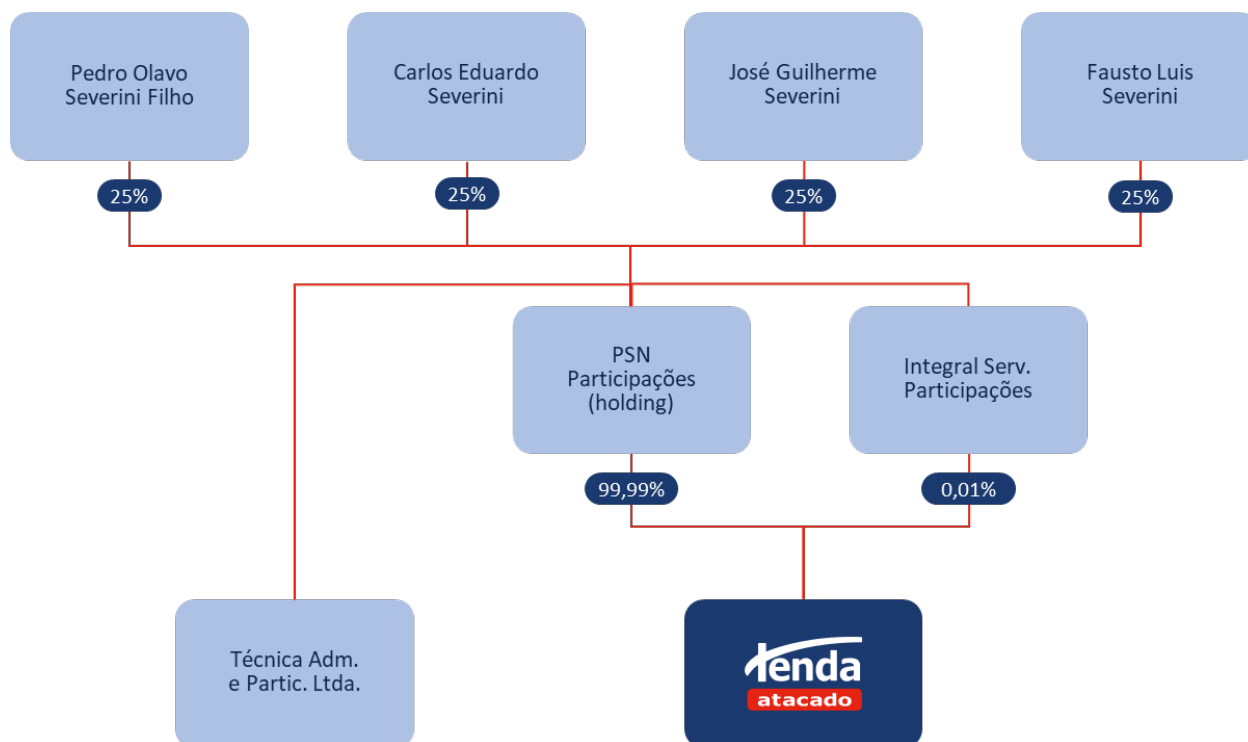
Os empreendimentos da Fiadora são projetados para o apoio da expansão da Devedora, porém também abrangem complexos comerciais visando o maior fluxo de pessoas e o aumento da receita com a locação para terceiros.

### Estrutura Administrativa e Governança

A Devedora é administrada por seus 4 (quatro) sócios, conforme identificados no organograma abaixo.

A direção dos negócios da Fiadora é realizada diretamente pelos sócios da Empresa que não fazem jus à remuneração como parte da administração da Empresa, sendo remunerados somente como sócios por meio do recebimento de dividendos.

### **6.1.3 ORGANOGRAMA SOCIETÁRIO E CAPITAL SOCIAL DA DEVEDORA E DA FIADORA**



O capital social da Devedora, na presente data, totalmente subscrito e integralizado, é de 46.246.985 (quarenta e seis milhões, duzentos e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e cinco) ações, todas ordinárias, sendo que não há capital autorizado e/ou títulos conversíveis em ações de emissão da Devedora.

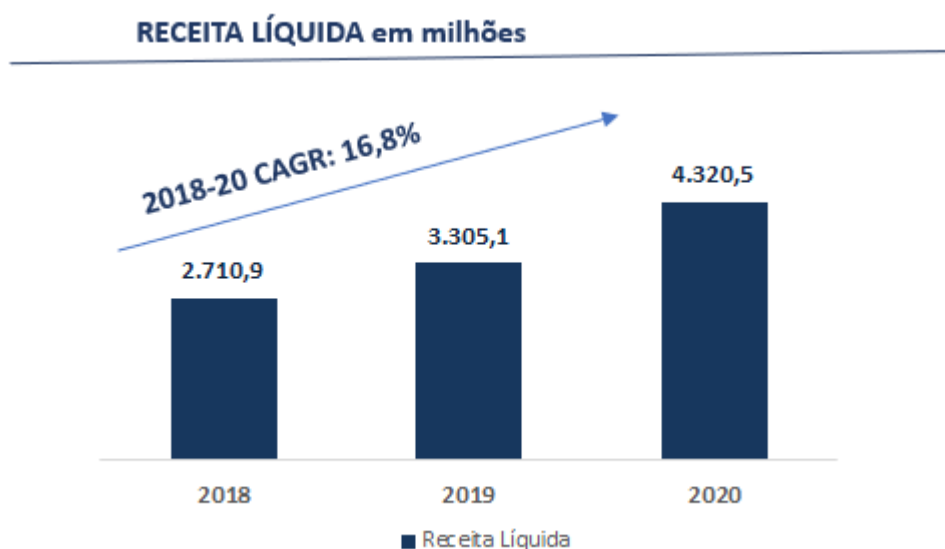
Já o capital social da Fiadora, na presente data, totalmente subscrito e integralizado, é de 48.500.000 (quarenta e oito milhões e quinhentas mil quotas), as quais conferem iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo que não há capital autorizado e/ou títulos conversíveis em quotas de emissão da Devedora.

#### 6.1.4 EVOLUÇÃO FINANCEIRA DA DEVEDORA:

##### A. Receita Líquida

A receita líquida da Devedora em 2018, 2019 e 2020 foi de R\$2.710,9 milhões, R\$3.305,1 milhões e R\$4.320,5 milhões, respectivamente, representando um crescimento de 30,7% entre 2019 e 2020. A Devedora acredita que o crescimento da receita líquida se deu em decorrência de uma série de fatores, dentre os quais podemos destacar: (i) a reestruturação abrangente da área comercial e revisão da proposta de valor e do posicionamento perante o mercado relativo à prática de preços baixos; (ii) reestruturação da área de operações, com adequações de equipe buscando melhorar a execução da nova proposta de valor; e (iii) reformas e readequações das lojas, com significativa destinação de recursos para estas finalidades, seguidos de eventos de reinaugurações com o objetivo de trazer novos clientes e conscientizar clientes antigos a respeito das mudanças implantadas;

A Devedora entende que tais mudanças internas prepararam a Devedora para capturar as oportunidades oferecidas pela consistente migração de clientes dos supermercados e hipermercados para os atacados de autosserviço, ocorrida ao longo dos últimos anos e intensificada durante a pandemia da covid-19.



## B. Caixa

O caixa gerado pelas atividades operacionais nos anos de 2018, 2019 e 2020 foi de R\$70,6 milhões, R\$76,0 milhões e R\$97,8 milhões respectivamente, representando um crescimento de 28,7% entre 2019 e 2020. A crescente geração de caixa da Devedora ocorreu mesmo em meio ao aumento das vendas por meio de cartão de crédito de terceiros e vale alimentação, operações estas que exigem caixa para financiamento, uma vez que há, em média, 30 (trinta) dias de prazo entre as vendas realizadas e o efetivo recebimento dos respectivos valores (o aumento da necessidade de capital de giro, inclusive, ficou restrito à demanda adicional imposta pelo início da aceitação dos cartões de crédito de terceiros). A manutenção de estoques em níveis saudáveis e a definição de um equilíbrio entre prazos e margens junto aos fornecedores contribuíram para que não houvesse aumentos adicionais.



## C. Investimentos

Em linha com os processos de profissionalização e ampliação da Devedora mencionados no histórico acima, os investimentos realizados em 2020 totalizaram R\$115,4 milhões, e, em 2019 e 2018, R\$70,0 milhões e R\$39,0 milhões, respectivamente. Tais valores foram utilizados sobretudo para revitalização e reinauguração de 12 (lojas), inauguração de 2 (duas) lojas, ampliação do centro de distribuição de perecíveis e construção de um novo centro de distribuição (CD4).

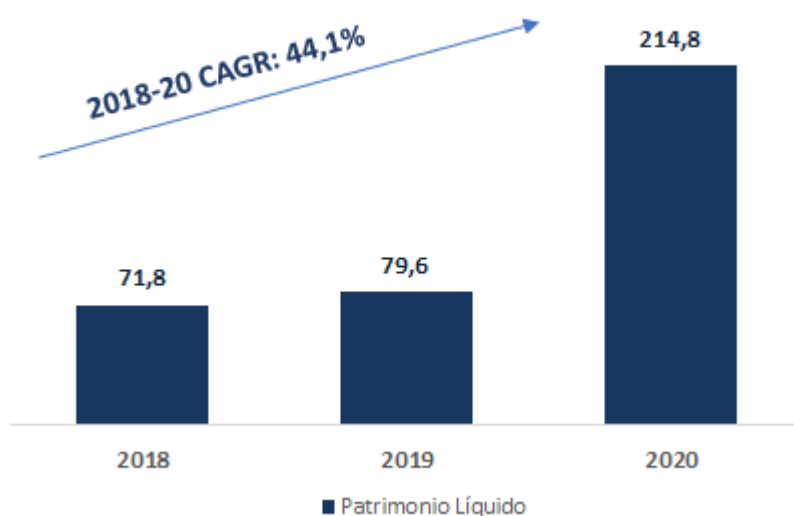


#### **D. Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Devedora era de R\$214,8 milhões frente a R\$79,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, apresentando um crescimento de 169,9%. Este aumento foi proveniente do lucro do último exercício, cujo valor alcançou R\$177,4 milhões, deduzidos da distribuição de dividendos obrigatórios cujo aumento se deu por conta do encerramento favorável à Devedora de processos tributários dos quais era parte, conforme identificado em suas demonstrações financeiras. Nesta mesma data, a Devedora tinha caixa e equivalentes de caixa no valor de R\$157,8 milhões.

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Devedora era de R\$71,8 milhões, sendo que o lucro deste exercício fora de R\$ 10,2 milhões. Nesta mesma data, a Devedora tinha caixa e equivalentes de caixa no valor de R\$128,7 milhões.

### PATRIMONIO LÍQUIDO em milhões



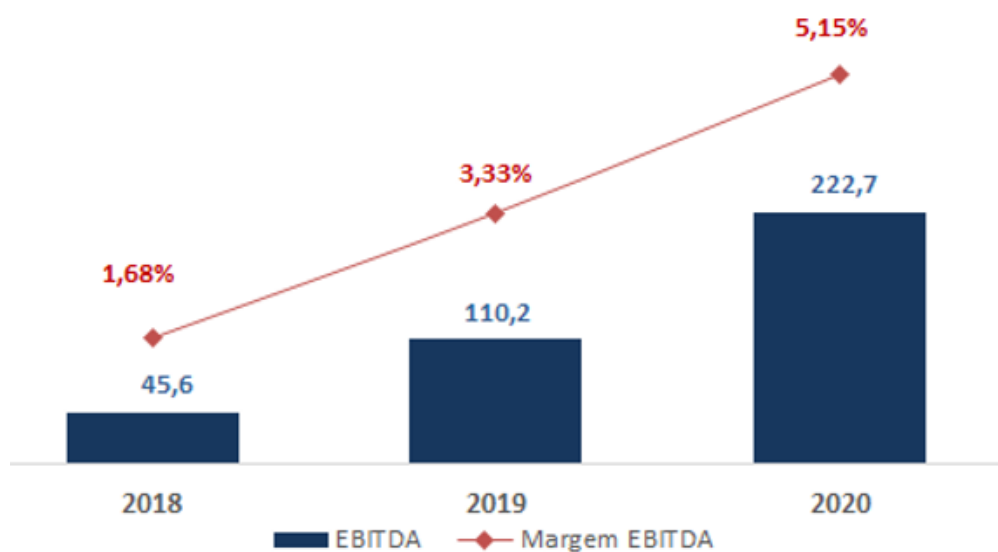
### E. EBITDA

O EBITDA ajustado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 222,7 milhões, 102% maior que o EBITDA ajustado em 31 de dezembro de 2019 que foi de R\$110,2 milhões, por sua vez, 141,67% maior do que o EBITDA ajustado de 31 de dezembro de 2018 que foi de R\$45,6 milhões.

### Composição do EBITDA e EBITDA ajustado em milhões

	2018	2019	2020
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1,2	10,2	177,4
( + ) IR e CSLL	0,9	6,5	92,1
Despesas financeiras	18,4	42,1	46,0
Receitas financeiras	(8,6)	(4,9)	(11,1)
Receitas juros sobre créditos Tributários	-	(17,0)	(70,5)
Depreciação e Amortização	33,7	82,9	94,5
<b>EBITDA</b>	<b>45,6</b>	<b>119,7</b>	<b>328,3</b>
Créditos Tributários (Extemporâneos)	0,0	-9,6	-105,6
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>45,6</b>	<b>110,2</b>	<b>222,7</b>
Margem Ebitda ajustado	1,68%	3,33%	5,15%

### EBITDA ajustado em milhões



A “Margem EBITDA” corresponde ao resultado da divisão do EBITDA pela Receita Líquida. A Margem EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e não possui significado padrão. A administração da Devedora entende que a medição da Margem EBITDA é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação da capacidade de pagamento pela Devedora.

O resultado financeiro, deduzidas as receitas decorrentes de correção monetária de créditos tributários correspondentes a R\$70,5 milhões, foi de -R\$ 34,9 milhões em 2020. Desta forma, o índice de cobertura<sup>2</sup> dos juros da dívida em relação ao EBITDA foi de 6,4 vezes no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.

### Composição do Resultado Financeiro em milhões

	2018	2019	2020
Despesas financeiras	(18,4)	(42,1)	(46,0)
Receitas financeiras	8,6	21,9	81,6
Receitas juros sobre créditos Tributários	-	(17,0)	(70,5)
<b>Resultado Financeiro ajustado</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(37,2)</b>	<b>(34,9)</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>45,6</b>	<b>110,2</b>	<b>222,7</b>
Índice de cobertura dos juros da dívida	4,66	2,96	6,38

### INDICADORES FINANCEIROS:

<sup>2</sup> O índice de cobertura dos juros da dívida não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e não possui significado padrão. A administração da Devedora entende que a medição do índice de cobertura dos juros da dívida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação da capacidade de pagamento pela Devedora.

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão dos CRI não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro. Por outro lado, com relação (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão do CRI impactarão na data em que a Devedora receber tais recursos, de acordo com a tabela abaixo. A tabela abaixo apresenta, na coluna “Efetivo”, os índices referidos da frase anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; e na coluna “Ajustado pela Oferta”, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos brutos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não considerando a colocação total da opção de lote adicional, conforme previstas na Seção “Demonstrativo dos custos da oferta”.

<i>(Em R\$ milhões)</i>		
<i>Em 31 de dezembro de 2020</i>		
<b>ÍNDICES DE LIQUIDEZ</b>	<b>EFETIVO</b>	<b>AJUSTADO PELA OFERTA</b>
Capital Circulante Líquido <sup>1</sup>	97,5	397,5
Índice de Liquidez Corrente <sup>2</sup>	1,13	1,51
Índice de Liquidez Seco <sup>3</sup>	0,59	0,98
<b>ÍNDICES DE ATIVIDADE</b>	<b>EFETIVO</b>	<b>AJUSTADO PELA OFERTA</b>
Giro do Ativo Total <sup>4</sup>	2,9	2,42
<b>ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO</b>	<b>EFETIVO</b>	<b>AJUSTADO PELA OFERTA</b>
Endividamento Geral <sup>5</sup>	45,7%	54,8%
Passivo Circulante	772,6	772,6
Passivo não Circulante	501,0	801,0
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.273,6</b>	<b>1.573,6</b>
Patrimônio Líquido	214,8	214,8
Endividamento <sup>6</sup>	5,9	7,3
<b>ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE</b>	<b>EFETIVO</b>	<b>AJUSTADO PELA OFERTA</b>
Retorno sobre Ativo Total <sup>7</sup>	0,12	0,10



- (1) O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor, melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.
- (5) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, e arrendamento mercantil circulante e dos empréstimos e financiamentos, e arrendamento mercantil não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.
- (6) O índice de endividamento (relação passivo versus patrimônio líquido), corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante; pelo (ii) patrimônio líquido total da Devedora. Indica a relação de participação do capital de terceiros comparado com a participação de capital próprio.
- (7) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido pelo ativo total da Devedora e procura demonstrar a capacidade de gerar lucro a partir dos seus ativos.

O quadro abaixo contém outras informações financeiras que a Devedora acredita serem pertinentes a uma adequada avaliação de sua situação financeira.

INDICADORES <i>(Valores expressos em R\$ milhões)</i>	2018	2019	2020
Necessidade de Capital de Giro (NCG) <sup>1</sup>	(R\$ 35.6)	R\$ 14.8	R\$ 135.3
Saldo em Tesouraria (ST) <sup>2</sup>	(R\$ 15.6)	(R\$ 36.5)	R\$ 17.9
Prazo Médio de Recebimento <sup>3</sup>	3 dias	6 dias	18 dias
Prazo Médio de Estocagem <sup>4</sup>	46 dias	55 dias	42 dias
Prazo Médio de Pagamento <sup>5</sup>	57 dias	60 dias	49 dias
Ciclo de Caixa <sup>6</sup>	8 dias	-1 dias	-11 dias
Ciclo Operacional <sup>7</sup>	49 dias	61 dias	60 dias
NCG/Receita Líquida	-1,3%	0,4%	3,1%

(1) A necessidade de capital de giro corresponde à somatória do saldo de contas a receber e estoque, deduzida do saldo de fornecedores.

(2) O saldo em tesouraria corresponde à soma de caixa e equivalentes de caixa, deduzida de empréstimos e financiamentos de curto prazo.

(3) O prazo médio de recebimento em dias corresponde ao número de dias para recebimento calculado proporcionalmente ao saldo de contas a receber. (saldo do contas a receber, dividido pela receita líquida, multiplicado por 365).

(4) O prazo médio de estocagem em dias corresponde ao número de dias de cobertura de estoque calculado proporcionalmente ao custo de mercadoria vendida apurado na DRE. (saldo do estoque, dividido pelo custo dos serviços prestados, multiplicado por 365)

(5) O prazo médio de pagamento em dias corresponde ao número de dias de pagamento de fornecedores calculado proporcionalmente ao custo de mercadoria vendida apurado na DRE. (Saldo de fornecedores dividido pelo custo dos serviços prestados, multiplicado por 365)

(6) O ciclo de caixa em dias corresponde ao prazo médio de pagamento, deduzido das somatórias dos prazos médios de recebimento e estoque. (7) O ciclo operacional em dias corresponde à somatória dos prazos médios de estocagem e recebimento.

## **ENDIVIDAMENTO DA DEVEDORA**

No final do período de 2020, a dívida líquida<sup>3</sup> foi de R\$521,7 milhões, frente a R\$417 milhões em 31 de dezembro de 2019, apresentando um aumento de 25%, principalmente pelos investimentos em expansão.

Os empréstimos e financiamentos são compostos por operações de debêntures, nota promissória, cédula de crédito bancário e operações junto à Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, vinculada ao BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social.

As operações são realizadas com o aval das empresas do grupo e estão sujeitas a cláusulas de *covenants*, descritas abaixo.

A emissão pública de debêntures da Devedora, realizada em março de 2020, no valor total de R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), estabelece que o índice financeiro de dívida líquida em relação ao EBITDA não exceda 3,5 (três inteiros e cinco décimos). As notas promissórias da terceira emissão da Devedora, realizada em agosto de 2019 no valor total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), também contam com a mesma obrigação, devendo ser obedecido o índice de, no máximo, 4,0 (quatro inteiros). A Devedora está adimplente com essas obrigações, observando que os arrendamentos mercantis não fazem parte do cálculo da dívida líquida para fins dos referidos índices financeiros.

---

<sup>3</sup> A dívida líquida corresponde aos empréstimos, financiamentos e arrendamentos (circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e não possui significado padrão. A administração da Devedora entende que a medição da dívida líquida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

Endividamento	2018	2019	2020	variação	
				2019-2018	2020-2019
<b>Dívida Bruta</b>	<b>199,51</b>	<b>509,67</b>	<b>679,51</b>	<b>155%</b>	<b>33%</b>
Empréstimos e financiamentos (Circulante)	144,23	129,14	139,96	-10%	8%
Empréstimos e financiamentos (Não circulante)	47,63	97,69	244,95	105%	151%
Arrendamento Mercantil (Circulante)	-	37,81	48,19	-	27%
Arrendamento Mercantil (Não Circulante)	7,65	245,03	246,41	3104%	1%
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>128,67</b>	<b>92,65</b>	<b>157,83</b>	<b>-28%</b>	<b>70%</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>70,84</b>	<b>417,02</b>	<b>521,68</b>	<b>489%</b>	<b>25%</b>
<b>Ebitda ajustado</b>	<b>45,6</b>	<b>110,2</b>	<b>222,70</b>	<b>142%</b>	<b>102%</b>
Índice Financeiro (Dívida Líquida/Ebitda ajustado)	1,55x	3,79x	2,34x	224%	-38%

\*Valores expressos em R\$ milhões de reais

\*\* Índices Financeiros acima não são os utilizados para atendimento dos covenants.

A administração da Devedora entende que a medição da dívida líquida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

## EMISSIONES DE VALORES MOBILIÁRIOS PELA DEVEDORA

Conforme explicitado acima, existem, atualmente, 2 (dois) valores mobiliários da Devedora em circulação: (i) as notas promissórias integrantes de sua 3ª (terceira) emissão; e (ii) as debêntures integrantes de sua 1ª emissão, com as características abaixo descritas:

NOTAS PROMISSÓRIAS	
QUANTIDADE	252 (duzentas e cinquenta e duas), divididas em 12 (doze) séries de 21 (vinte e uma) notas promissórias cada
VALOR NOMINAL GLOBAL	R\$105.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)
DATA DE EMISSÃO	5 de agosto de 2019
SALDO DEVEDOR EM ABERTO NA DATA DE ENCERRAMENTO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	R\$70.816.000,00
RESTRICÇÕES À CIRCULAÇÃO	As notas promissórias podem ser negociadas apenas entre Investidores Qualificados por terem sido objeto de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
CONVERSIBILIDADE EM AÇÕES OU CONFERÊNCIA DE DIREITO DE SUBSCREVER OU COMPRAR AÇÕES DA DEVEDORA	N/A
POSSIBILIDADE DE RESGATE	Nos termos das cartulas, a Devedora (i) deverá realizar o resgate antecipado obrigatório na hipótese de (a) a legislação e/ou a regulamentação tributárias vigentes na presente data, e/ou (b) a interpretação jurisprudencial sobre matéria tributária (incluindo decisões administrativas dos órgãos

	competentes), em ambos os casos, a respeito da tributação incidente sobre os rendimentos provenientes (1) das Notas Promissórias bem como (2) de quaisquer outros títulos e/ou valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando àqueles decorrentes de operações de securitização e desde que as Notas Promissórias e/ou os direitos creditórios delas decorrentes estejam, de qualquer forma, relacionados às operações de que trata o item “(2)”; e (ii) poderá realizar, a qualquer momento, oferta de resgate antecipado, devendo, para tanto, observar os termos, condições e procedimentos descritos nas cédulas das notas promissórias.
VENCIMENTO E POSSIBILIDADE DE VENCIMENTO ANTECIPADO	As notas promissórias integrantes da 12ª (décima segunda) série possuem o maior prazo de vencimento, vencendo em 7 de agosto de 2022. As cédulas contêm uma série de hipóteses de vencimento antecipado às quais a Devedora está sujeita.
JUROS	120,00% (cento e vinte 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 na página na Internet <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> , calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, desde a Data de Emissão até a data do seu efetivo pagamento.
GARANTIAS	As notas promissórias contam com aval prestado pelos Srs. Pedro Olavo Severini Filho, José Guilherme Severini e pela Fiadora.
RESTRICÇÕES	Conforme as cédulas das notas promissórias, há restrição, sob pena de vencimento antecipado, (i) ao pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou outros pagamentos de qualquer outra forma a seus sócios: (a) pela Devedora, em montante superior a R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), a partir da data de emissão das notas promissórias; e (b) pela Fiadora, com exceção do mínimo obrigatório previsto em seu contrato social; (ii) (a) com relação à Devedora, à cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente, exceto: (1) pelas vendas de estoque no curso

	<p>normal de seus negócios, (2) se os bens forem inservíveis ou obsoletos, (3) em caso de substituição por novos que cumpram a mesma finalidade e, caso não cumpram a mesma finalidade, que não supere 10% (dez por cento) do ativo permanente da Devedora, tendo como base as últimas demonstrações financeiras da Devedora divulgadas; e (b) com relação à Fiadora, cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, dos bens imóveis utilizados pela Devedora; (iii) à realização de operações societárias pela Devedora e pela Fiadora, tais como: (a) cisão (incluindo <i>drop down</i> de ativos), fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária, que envolvam a Devedora, a Fiadora, suas coligadas, controladoras e controladas, exceto se obtida aprovação prévia de titulares de notas promissórias, nos termos das cártulas; (b) realização de redução de capital social da Devedora ou da Fiadora, sem a prévia e expressa aprovação de titulares de notas promissórias, nos termos das cártulas; e (c) ocorrência de alteração de controle societário direto ou indireto da Emissora, da Fiadora, suas coligadas, controladoras e controladas, de acordo com a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. Não há restrições à contratação de novas dívidas e à emissão de novos valores mobiliários.</p>
<p>AGENTE FIDUCIÁRIO</p>	<p><b>A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, já qualificada no presente Prospecto. Os termos e condições do contrato firmado entre a Devedora e o agente fiduciário estão em linha com o padrão usualmente adotado pelo mercado para contratações em operações de natureza similar.</p>
<p>CONDIÇÕES PARA ALTERAÇÃO DOS DIREITOS ASSEGURADOS POR TAIS NOTAS PROMISSÓRIAS</p>	<p>Quaisquer alterações aos termos e condições das notas promissórias e, conseqüentemente, dos direitos por elas assegurados, dependem de prévia aprovação dos titulares de notas promissórias, conforme quóruns e procedimentos estabelecidos nas respectivas cártulas.</p>

<b>DEBÊNTURES</b>	
QUANTIDADE	110.000 (cento e dez mil) debêntures
VALOR NOMINAL GLOBAL	R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
DATA DE EMISSÃO	5 de março de 2019
SALDO DEVEDOR EM ABERTO NA DATA DE ENCERRAMENTO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	R\$89.577.000,00
RESTRICÇÕES À CIRCULAÇÃO	As debêntures podem ser negociadas apenas entre Investidores Qualificados por terem sido objeto de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
CONVERSIBILIDADE EM AÇÕES OU CONFERÊNCIA DE DIREITO DE SUBSCREVER OU COMPRAR AÇÕES DA DEVEDORA	N/A
POSSIBILIDADE DE RESGATE	Nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Tenda Atacado S.A.” (“Escritura de Emissão”), a Devedora poderá realizar, a qualquer momento (i) o resgate antecipado facultativo, desde que observados os termos, condições e procedimentos previstos na Escritura de Emissão e observado que a realização do resgate antecipado facultativo sujeitará a Devedora ao pagamento de prêmio, cujo percentual varia de acordo com a data de realização do respectivo resgate; e (ii) oferta de resgate antecipado, devendo, para tanto, observar os termos, condições e procedimentos descritos na Escritura de Emissão.
VENCIMENTO E POSSIBILIDADE DE VENCIMENTO ANTECIPADO	O vencimento final das debêntures ocorrerá ao término do prazo de 4 (quatro) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 5 de março de 2024. A Escritura de Emissão contém uma série de hipóteses de vencimento antecipado às quais a Devedora está sujeita.
JUROS	variação acumulada de 100% (cem por cento) 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 pela B3 no Informativo

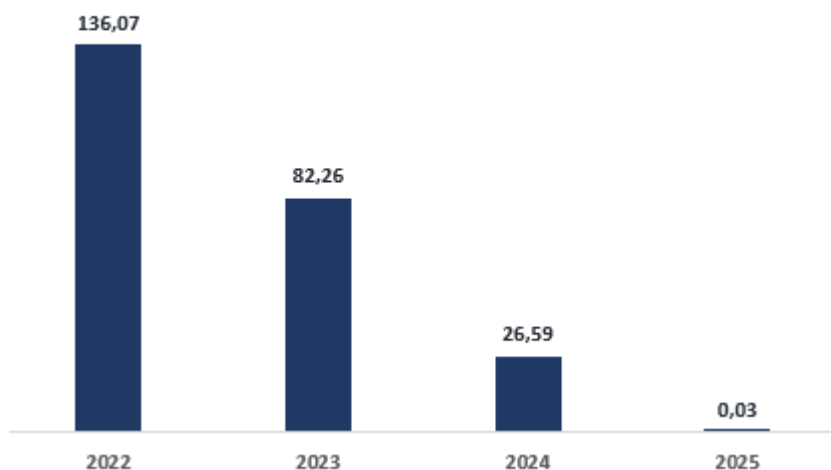
	<p>Diário disponível em sua página na Internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>), acrescida de uma sobretaxa (“<i>Spread</i>”) de 1,68% (um inteiro, sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data da primeira subscrição ou da última data de pagamento da remuneração, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração subsequente.</p>
GARANTIAS	<p>As debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória na forma de fiança prestada pelos Srs. Pedro Olavo Severini Filho, José Guilherme Severini, pela Fiadora e pela Select Logística Integrada Ltda. (“Select”).</p>
RESTRICÇÕES	<p>Conforme a Escritura de Emissão, há restrição, sob pena de vencimento antecipado, (i) à alienação, prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Emissora, exceto se (a) mediante aprovação prévia dos titulares de debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; ou (b) objeto de aval entre as empresas do mesmo grupo econômico da Devedora; (iii) à realização de operações societárias pela Devedora e pela Fiadora, tais como: (a) redução de capital social da Devedora e/ou alteração do estatuto social da Devedora que implique em concessão de direito de retirada aos acionistas da Devedora que represente mais de 20% (vinte por cento) do capital social da Devedora (conforme sua última demonstração financeira auditada), em uma ou mais operações, de maneira consolidada, sem que haja aprovação prévia dos titulares de debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (b) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade por ações para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade); e (c) exceto se previamente aprovado pelos dos titulares de debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, ocorrência de alteração de controle societário direto ou indireto da Devedora, da Fiadora ou da Select, de acordo com a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo permitida a realização de transferências de ações da</p>

	<p>Devedora exclusivamente entre os atuais acionistas. Não há restrições (i) ao pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou outras formas de distribuição de resultados aos sócios; (ii) à contratação de novas dívidas; e (iii) à emissão de novos valores mobiliários.</p>
<p>AGENTE FIDUCIÁRIO</p>	<p><b>A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, já qualificada no presente Prospecto. Os termos e condições do contrato firmado entre a Devedora e o agente fiduciário estão em linha com o padrão usualmente adotado pelo mercado para contratações em operações de natureza similar.</p>
<p>CONDIÇÕES PARA ALTERAÇÃO DOS DIREITOS ASSEGURADOS POR TAIS NOTAS PROMISSÓRIAS</p>	<p>Quaisquer alterações aos termos e condições das debêntures e, conseqüentemente, dos direitos por elas assegurados, dependem de prévia aprovação dos titulares de debêntures, conforme quóruns e procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão.</p>



## CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS (NÃO CIRCULANTE), EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Cronograma de Vencimentos (não circulante) - em milhões



## EVOLUÇÃO FINANCEIRA DA DEVEDORA DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19

Em resposta à pandemia da covid-19, a Devedora implantou, tanto voluntariamente quanto em atendimento a decretos estaduais e municipais aplicáveis, uma série de medidas visando minimizar as chances de infecção de seus clientes e funcionários, dentre as quais: (i) limitação do número de clientes nas lojas; (ii) adoção de rotinas adicionais de higiene e limpeza, com ampla disponibilização de álcool em gel em todas as dependências; (iii) treinamentos e atendimentos presenciais e à distância aos colaboradores, visando o reforço das medidas de segurança sanitária e o esclarecimento de dúvidas sobre a doença; (iv) adoção de ações de suporte psicológico aos colaboradores em função dos problemas pessoais trazidos pela pandemia; e (v) adoção de teletrabalho para as funções compatíveis, visando a redução do adensamento nos escritórios.

A Devedora acredita que os resultados apresentados nos últimos 3 (três) anos, refletidos em duas demonstrações financeiras, decorrem da consistência das ações realizadas e descritas neste Prosecto. Não obstante, a Devedora reconhece que em 2020 as vendas e resultados possivelmente foram impactados pelas ações do governo, notadamente o auxílio emergencial oferecido pelo governo federal a parcela da população brasileira. Acreditamos que o auxílio emergencial permitiu que muitos clientes realizassem compras maiores, migrando dos mercados de bairro em busca de melhores preços.

## TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS DEVEDORA

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados às Sociedades coligadas, saldos e transações provenientes de venda e compra de mercadorias para abastecimento de lojas, repassadas pelo valor dos custos efetivamente incorridos, pagamento de aluguel pela utilização das lojas e operação de securitização de títulos.

a) Composição dos saldos

Ativo circulante	2020	2019
Aplicações financeiras:		
Tenda Securitizadora S.A.	-	64.206
Contas a receber:		
Voxcred Adm. Cartões, Serviços e Processamento S/A	59.010	5.425
Outras contas a receber:		
Alimenta Angola Ltda.	23.712	25.460
Total Ativo	82.722	95.091
Passivo circulante		
Fornecedores:		
Apoio Trade Ltda.	-	100
Técnica Administração e Participações Ltda. e Técnica CRP		
Empreendimento Imob. SPE Ltda. (i)	2.083	4.916
Select Logística Integrada Ltda.	2.464	9.427
Voxcred Adm. Cartões, Serviços e Processamento S/A.	29	420
Tenda Securitizadora S.A.	110.029	142.253
Passivo circulante e não circulante:		
Arrendamento mercantil:		
Técnica Administração e Participações Ltda. e Técnica CRP		
Empreendimento Imob. SPE Ltda. (i)	109.899	95.487
Total Passivo	224.504	252.603
Resultado		
Receita na venda de mercadorias:		
Alimenta Angola Ltda.	23.201	37.844
Outras receitas:		
Alimenta Angola Ltda.	-	532
Devoluções s/ venda de mercadorias:		
Select Logística Integrada Ltda.	0	-1
Despesas:		
Select Logística Integrada Ltda. Fretes	-55.840	-37.777
Técnica Administração e Participações Ltda. e Técnica CRP		
Empreendimento Imob. SPE Ltda. (ii)	-26.114	-22.624
Voxcred Adm. Cartões, Serviços e Processamento S/A Tarifa Cartê	-3.657	-2.672
<b>Total do resultado</b>	<b>-62.410</b>	<b>-24.698</b>

\* Valores expressos em R\$ mil

(i) Em 2020, a Técnica CRP Empreendimento Imob. SPE Ltda. foi incorporada pela Técnica Administração e Participações Ltda. em 31 de outubro de 2020.

(ii) Valores correspondentes as despesas com depreciação e juros incorridos nos contratos de arrendamento mercantil.

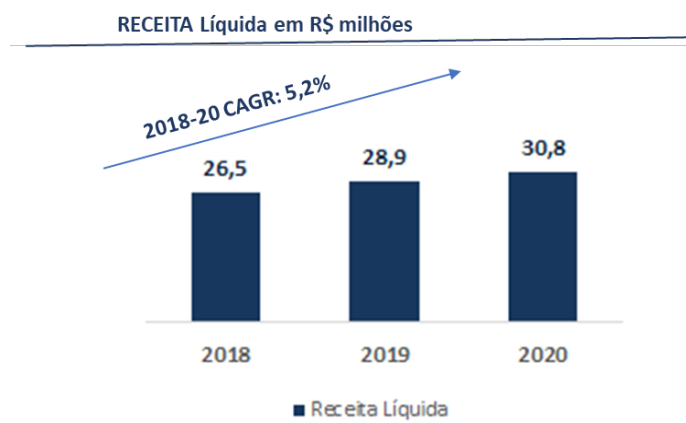
## NEGÓCIOS EXTRAORDINÁRIOS DA DEVEDORA

Não ocorreram nos últimos 3 (três) exercícios sociais ou ao logo do exercício corrente quaisquer (i) alienações de ativos que não se enquadrem como operação normal nos negócios da Devedora; (ii) alterações significativas na forma de condução de seus negócios (com exceção da reformulação da estrutura de governança mencionada acima); e (iii) negociações e celebração de contratos relevantes entre a Devedora e sociedades integrantes de seu grupo econômico não diretamente relacionadas com suas atividades operacionais.

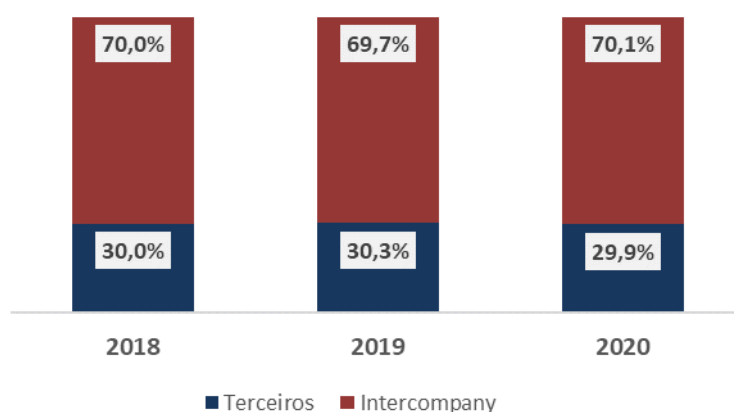
## 6.1.5 EVOLUÇÃO FINANCEIRA DA FIADORA:

### A. Receita Líquida

A receita líquida da Fiadora em 2018, 2019 e 2020 foi de R\$26,5 milhões, R\$28,9 milhões e R\$ 30,8 milhões, respectivamente. A receita decorre dos contratos de aluguel firmados junto à Devedora e terceiros, conforme demonstrado nos gráficos abaixo:



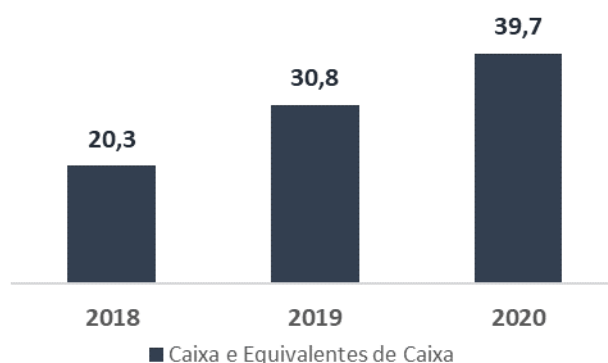
### Composição da Receita Bruta %



### B. Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o caixa e equivalentes de caixa da Fiadora era de R\$39,7 milhões, apresentando um aumento de 29% frente a 31 de dezembro de 2019.

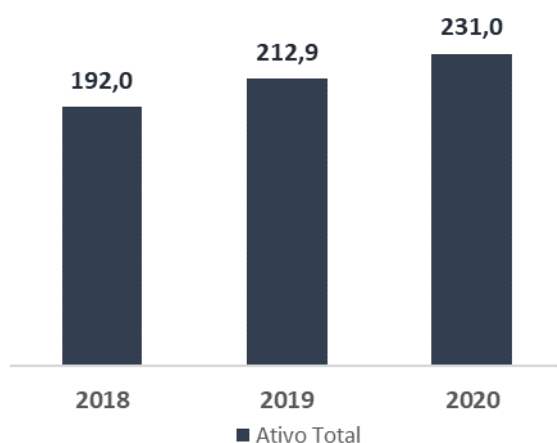
Caixa e Equivalentes de Caixa em R\$ milhões



### C. Ativo Total

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo total da Fiadora era de R\$231,0 milhões, apresentando um aumento de 8,5% frente a 31 de dezembro de 2019.

Ativo Total em R\$ milhões



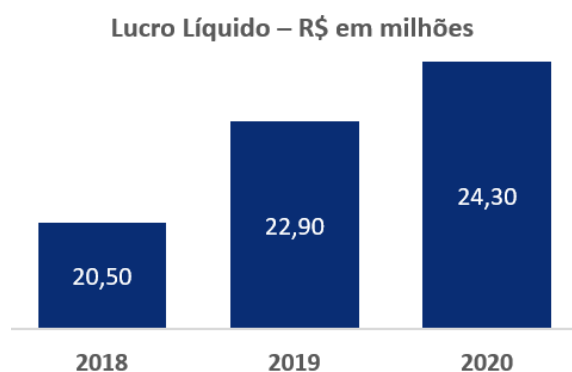
### D. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Fiadora era de R\$220,4 milhões frente a R\$202,1 milhões em 31 de dezembro de 2019, apresentando um crescimento de 9% (nove por cento), considerando a distribuição de dividendos realizada no período. Este aumento foi proveniente do lucro do último exercício, cujo valor alcançou R\$24,3 milhões.



### E. Lucro Líquido

O Lucro Líquido da Fiadora em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$24,3 milhões, 6,3% maior do que o lucro líquido de 31 de dezembro de 2019, que foi de R\$22,9 milhões



### ENDIVIDAMENTO DA FIADORA

Conforme suas últimas demonstrações financeiras auditadas, a Fiadora não possuía empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 2019 e 2020. Havia, apenas em 2018, financiamento imobiliário com saldo em aberto no montante de R\$2,12 milhões, razão pela qual não são apresentados índices relativos ao endividamento da Fiadora.

### INDICADORES FINANCEIROS DA FIADORA:

**Os indicadores financeiros da Fiadora não serão afetados com a Emissão dos CRI. Apresentamos abaixo os índices que consideramos importantes, considerando a atividade da Fiadora.**

<i>(Em R\$ milhões)</i>		<i>Em 31 de dezembro de 2020</i>
<b>ÍNDICES DE LIQUIDEZ</b>		<b>EFETIVO</b>
Capital Circulante Líquido <sup>1</sup>		32,0
Índice de Liquidez Corrente <sup>2</sup>		4,09
Índice de Liquidez Seco <sup>3</sup>		4,09
<b>ÍNDICES DE ATIVIDADE</b>		<b>EFETIVO</b>
Giro do Ativo Total <sup>4</sup>		0,13
<b>ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO</b>		<b>EFETIVO</b>
Passivo Circulante		10,37
Passivo não Circulante		<u>0,21</u>
<b>Total do Passivo</b>		<b>10,57</b>
Patrimônio Líquido		220,44
Endividamento <sup>5</sup>		0,05
<b>ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE</b>		<b>EFETIVO</b>
Retorno sobre Ativo Total <sup>6</sup>		0,11

(1) O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor, melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

(5) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, e arrendamento mercantil circulante e dos empréstimos e financiamentos, e arrendamento mercantil não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

(5) O índice de endividamento (relação passivo versus patrimônio líquido), corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante; pelo (ii) patrimônio líquido total da Devedora. Indica a relação de participação do capital de terceiros comparado com a participação de capital próprio.

(6) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido pelo ativo total da Devedora e procura demonstrar a capacidade de gerar lucro a partir dos seus ativos.

## **TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS FIADORA**

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados de locação de imóveis às Empresas Tenda Atacado S.A. e Voxcred Adm de Cartões, Serv. Proc Ltda. e a debêntures adquiridas da Tenda Securitizadora S.A.

Composição dos Saldos:

	31/12/2020	Controladora		Consolidado	
		31/12/19	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativo Circulante</b>					
Aplicações Financeiras:					
Tenda Securitizadora S.A	14.943	27.748	15.721	27.748	15.721
Contas a Receber:					
Técnica CRP (i)		9.492	8.293		
Técnica CD (i)		12.161	12.161		
Tenda Atacado S. A (ii)	2.079	3.656	4.799	4.830	6.255
Voxcred Adm Cartões, Serv. Proc Ltda. (ii)	15	-	-	-	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>17.037</b>	<b>53.057</b>	<b>40.974</b>	<b>32.578</b>	<b>21.976</b>
Passivo circulante					
Obrigação para aquisição de imóveis:					
Tenda Atacado S.A. (iii)			1.006		1.006
<b>Total do passivo</b>			<b>1.006</b>		<b>1.006</b>

(i) A Companhia manteve até o ano de 2020 a gestão centralizada de Tesouraria das controladas Técnica CRP e Técnica CD de forma que transferências de recursos foram realizadas com essas empresas com a finalidade de suprir necessidades de caixa de curto prazo. Transferências de recursos com a mesma finalidade também foram realizadas com a Tenda Atacado S.A., ocorrendo a devolução dos recursos ainda durante o exercício, de modo que não havia, ao fim dos exercícios de 2018, 2019 e 2020, saldos a receber com Tenda Atacado S.A. Os valores movimentados foram de aproximadamente 8 milhões com Técnica CD e CRP e 101 milhões com Tenda Atacado S.A. durante os exercícios de 2018, 2019 e 2020.

(ii) As transações com partes relacionadas Tenda Atacado S.A. e Voxcred Adm Cartões, Serv. Proc Ltda. estão relacionadas às receitas obtidas com a locação de imóveis. Os valores dessas transações estão informados na nota explicativa nº 14 às demonstrações financeiras da Fiadora

(iii) Refere-se a saldo a liquidar de mútuo com a Tenda Atacado S.A., obtido com a finalidade de gastos com benfeitorias em imóvel.

\* Valores expressos em R\$ mil

## NEGÓCIOS EXTRAORDINÁRIOS DA FIADORA

Não ocorreram nos últimos 3 (três) exercícios sociais ou ao logo do exercício corrente quaisquer (i) alienações de ativos que não se enquadrem como operação normal nos negócios da Fiadora; (ii) alterações significativas na forma de condução de seus negócios; e (iii) negociações e celebração de contratos relevantes entre a Fiadora e sociedades integrantes de seu grupo econômico não diretamente relacionadas com suas atividades operacionais.

## 6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A INDÚSTRIA

A Devedora atua no mercado de varejo e atacado de alimentos, servindo principalmente a consumidores finais e a pequenos empresários. Desta forma, concorre com as empresas de varejo ou atacado de alimentos que servem a esses públicos.

A Devedora acredita que o segmento de “*cash & carry*” (“atacarejo”) teve, nos últimos 10 (dez) anos, um crescimento maior que os demais canais de varejo alimentar, em todo o Brasil, ao longo dos últimos 10 anos. O modelo de negócios do “atacarejo” prima pelo baixo custo, pela oferta de um sortimento menos amplo que o dos supermercados e hipermercados e por aquisições de altos volumes junto aos fornecedores, o que possibilita uma oferta a preços mais baixos que os dos outros canais. A Devedora acredita que tais fatores somados possivelmente explicam parte significativa desse fenômeno.

A Devedora busca executar sua proposta de valor de forma a crescer mais que seus concorrentes, independentemente do canal, procurando preservar uma rentabilidade saudável para o negócio:

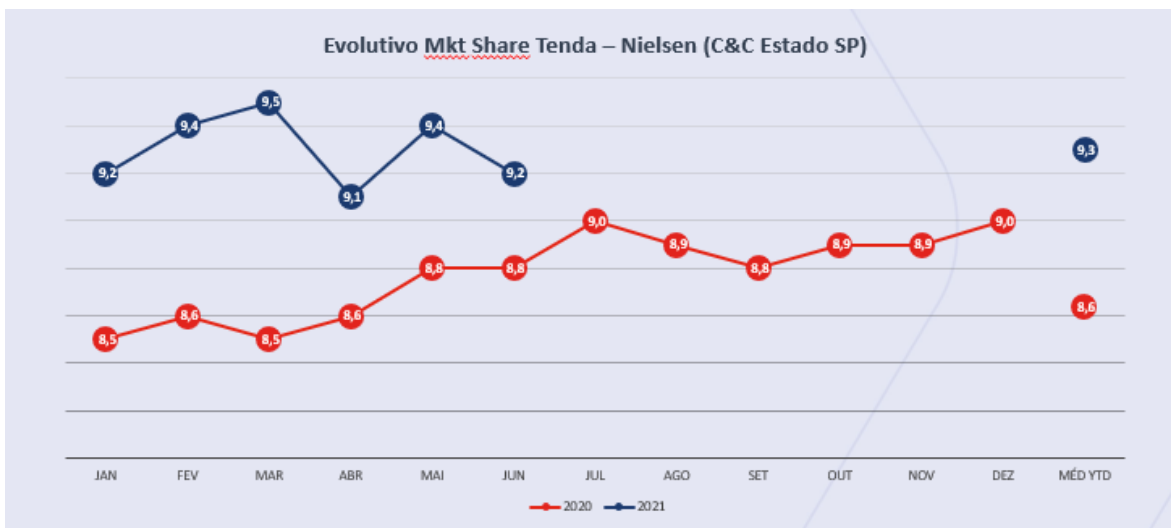
A Devedora entende que o mercado de varejo e atacado de alimentos, embora conte com grandes *players*, é de baixa concentração], de modo que a Devedora concorre com grandes empresas e com redes de menor porte e relevância local.

A Devedora busca constantemente o estreitamento de suas relações com seus principais fornecedores.

Em pesquisa realizada junto à indústria de bens de consumo pela consultoria Advantage, a Devedora foi considerada a melhor player de “*cash & carry*” do Brasil, concorrendo com 18 outras redes.

O gráfico abaixo, fruto de pesquisa realizada pela Nielsen, relata a evolução do *market share* da Devedora no mercado de *cash&carry* no Estado de São Paulo:



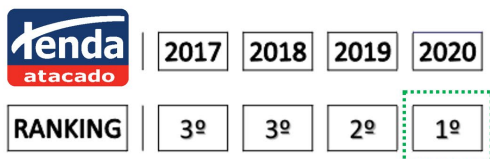


Fonte: <https://www.connect-express.nielseniq.com/cxHomepage/index.html>

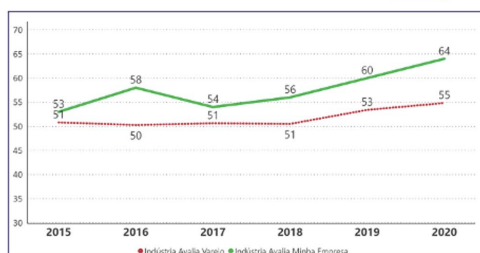
## ➤ Pesquisa Advantage

Advantage

**Top 1** em todas as Buscas de categorias e dimensões pesquisadas em 2020.  
**Melhor avaliação** em 2020 em **89%** dos fatores pesquisados em 2020.



### Nota Tenda x Nota Cash & Carry



Fonte: Programa Advantage Cash & Carry 2020 / BI Tenda



### 6.3 CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2020; e (ii) posição ajustada para refletir os recursos brutos que a Devedora espera receber com a presente oferta, ou seja, o total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) antes da dedução das comissões e despesas estimadas na oferta, não considerando a colocação total da opção de lote adicional, conforme previstas na Seção “Demonstrativo dos custos da oferta”.

<i>(Em R\$ milhares)</i>	<i>Em 31 de dezembro de 2020</i>	
	<b>EFETIVO</b>	<b>AJUSTADO</b>
<b>INFORMAÇÕES FINANCEIRAS</b>		
Empréstimos e Financiamentos (Circulante)	139.961	139.961
Empréstimos e Financiamentos (Não circulante)	244.946	544.946
Total de Empréstimos e Financiamentos	384.907	684.907
Total do Patrimônio Líquido	214.847	214.847
<b>Total da Capitalização<sup>1</sup></b>	<b>599.754</b>	<b>899.754</b>

<sup>1</sup> Total da capitalização correspondente à soma do total de empréstimos e financiamentos, e do total do patrimônio líquido.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA**

---

### **7.1. SUMÁRIO DA SECURITIZADORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1. SUMÁRIO DA SECURITIZADORA

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência e em suas Demonstrações Financeiras, que integram o presente Prospecto Preliminar, por referência, podendo ser acessados na forma descrita na seção “Documentos Incorporados a este Prospecto Preliminar por Referência”. As informações sobre eventuais pendências judiciais da Emissora estão no Formulário de Referência da Emissora. O Investidor deverá ler referidos documentos antes de aceitar ou participar da oferta.*

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.

### **Atividades desenvolvidas pela Emissora**

A Virgo Companhia de Securitização tem por objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (ii) a emissão e colocação,

junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis, mais precisamente pela Instrução CVM 414 de 30 de dezembro de 2004 e a Instrução CVM 600 de 1º de agosto de 2018, ambas conforme alteradas; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e emissões de CRI e CRA; e (iv) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitido pela Emissora corresponde a R\$23.287.984.018,00 (vinte e três bilhões, duzentos e oitenta e sete milhões, novecentos e oitenta e quatro mil e dezoito reais).

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

### ***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.; RB Capital 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 2020, 2019 e 2018 e as informações trimestrais referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (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).

### ***Patrimônio Líquido da Securitizadora***

O patrimônio líquido da Emissora em 30/06/2021 era de R\$ 3.608.177,78 (três milhões, seiscentos e oito mil, cento e setenta e sete reais e setenta e oito centavos).

### **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.

### **Número total de Ofertas Públicas de valores mobiliários de emissão da Emissora em circulação**

O número total de Ofertas Públicas de valores mobiliários emitidos pela Emissora ainda em circulação (data base 10 de setembro de 2021) é de 352 (trezentos e cinquenta e dois).

### **Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação**

<b>PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA</b>	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

### **INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA**

#### **Identificação da Emissora**

Sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.

#### **Registro na CVM**

Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 05 de março de 2007, sob o n.º 20818 (código CVM).



<b>Sede</b>	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004.
<b>Diretor de Relações com Investidores</b>	Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
<b>Auditores Independentes</b>	BLB AUDITORES INDEPENDENTES.
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	As informações da Emissora são divulgadas no jornal “O Dia” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<b>Website na Internet</b>	<a href="http://www.virgo.inc">www.virgo.inc</a>

## **8. INFORMAÇÕES SOBRE OS COORDENADORES**

---

### **8.1. INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1. INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2021 os prêmios “Best Equity Bank and Best Debt Bank da América Latina e Best Investment Bank no Brasil, pela Global Finance.

Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais brasileiro no primeiro trimestre de 2021, tendo participado em 9 ofertas, no montante de R\$ 17 bilhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro trimestre com grande destaque em renda fixa. Participou de 19 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$33 bilhões originados.

No primeiro trimestre do ano de 2021, o Bradesco BBI assessorou 7 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$25 bilhões.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 3.816 agências, 4.300 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes (“PAs” – postos de atendimento), 877 Postos de Atendimento Eletrônico (“PAEs”) e 40.835 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de milhares de equipamentos de autoatendimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e o Coordenador Líder 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, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Fiadora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção da integralização das Debêntures.

### **9.1. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora**

A Emissora entende que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Com exceção do serviço relacionado à presente Emissão, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, a Emissora não tem qualquer outra relação com o Bradesco BBI. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Securitizadora.

### **9.2. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, mantêm relacionamento comercial com a Devedora e sociedades do seu conglomerado econômico, incluindo operações financeiras dentre as quais se destacam as seguintes:

#### Empréstimos e financiamentos:

O Bradesco S.A. é debenturista da 1ª emissão de debêntures do Tenda Atacado S.A.

Emissora: Tenda Atacado S.A.

Valor total (saldo devedor): R\$ 48,8 milhões

Data de Vencimento: 05/03/2024

Taxa: DI + 1,68% a.a.

#### Empréstimo via 4131 com swap para reais:

Tomadora: Voxcred Administradora de Cartões Serviços e Processamento S.A.

Valor total (saldo devedor): R\$ 11,6 milhões

Data de Vencimento: 25/04/2022

Taxa: Entre DI + 1,50% a.a. e DI+1,90% a.a.

#### Serviços:

Processamento da Folha de Pagamento de 2.533 funcionários

Convênio de Crédito Consignado aos Funcionários. Saldo utilizado: R\$ 400k

Aplicações Financeiras em CDB – 100,5% do CDI – Liquidez Diária



Tenda Atacado S.A. - Valor: R\$ 4 milhões  
Tenda Securitizadora S.A. - Valor: R\$ 14 milhões

Centralização de Contas a Receber e a Pagar (boletos bancários/cobrança on-line) – Tenda Atacado S.A.

Serviço de Numerário / Contas a Receber em Espécie – Tenda Atacado S.A.

Centralização do Serviço de Custódia da 1ª Emissão de Debêntures do Tenda Atacado S.A.

Centralização do Saúde Empresarial - Tenda Atacado S.A.

Não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **9.3. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário**

O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Bradesco BBI se utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas do mesmo grupo econômico do Bradesco BBI.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

### **9.4. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com o Custodiante.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e o Custodiante.

### **9.5. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador e do Banco Liquidante**

O Bradesco BBI faz parte do conglomerado do Banco Bradesco S.A.

### **9.6. Relacionamento entre a Emissora e a Devedora**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Securitizadora e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com a Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Securitizadora e a Devedora.

#### **9.7. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Agente Fiduciário mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que presta serviços, tais como de Agente Fiduciário, nas séries emissões da Emissora discriminadas no Anexo III do Termo de Securitização anexo ao presente Prospecto Definitivo. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

#### **9.8. Relacionamento entre a Emissora e o Custodiante**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Securitizadora e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com o Custodiante.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Securitizadora e o Custodiante.

#### **9.9. Relacionamento entre a Emissora e o Escriturador e o Banco Liquidante**

Na data deste Prospecto Definitivo, além da presente Emissão e do relacionamento comercial e bancário decorrente do curso normal dos negócios, a Emissora registra que possui investimentos em aplicações financeiras, bem como contratados outros produtos e serviços junto ao Banco Bradesco S.A., sem exclusividade.

Além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco Liquidante e Escriturador ou outra sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

#### **9.10. Relacionamento entre a Emissora e o Escriturador**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Securitizadora e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com o Escriturador.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Securitizadora e o Escriturador.

### **9.11. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Fiduciário**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Devedora e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com o Agente Fiduciário.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Agente Fiduciário.

### **9.12. Relacionamento entre a Devedora e o Custodiante**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Devedora e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com o Custodiante.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Custodiante.

### **9.13. Relacionamento entre a Devedora e o Escriturador e o Banco Liquidante**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Devedora e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com o Banco Liquidante.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Banco Liquidante.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**ESTATUTO SOCIAL DE EMISSORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP  
30 de 21



JUCESP PROTOCOLO  
0.514.694/21-0



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

NIRE 35.300.340.949

CNPJ: 08.769.451/0001-08

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE JUNHO DE 2021**

1. **Data, Horário e Local:** Realizada em 14 de junho de 2021, às 7:00 horas na sede social da Isec Securitizadora S.A. ("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:** discutir e deliberar sobre (a) a alteração da denominação social da Companhia; (b) uma vez aprovada a alteração prevista no item anterior, aprovar a consolidação do Estatuto Social.
5. **Deliberação:** A Acionista delibera, inicialmente, pela lavratura da presente 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 (a) da ordem do dia, foi **aprovada** a alteração da denominação social da Companhia, que passará a chamar Virgo Companhia de Securitização, com a consequente alteração do art. 1º do Estatuto Social da Companhia, para refletir a referida aprovação, que passará a vigorar com a seguinte redação:

**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.

5.2. Em decorrência das deliberações acima, foi aprovado o item (b) da ordem do dia, com a aprovação da consolidação do estatuto social da Companhia na forma do Anexo I da presente ata e a autorização, à administração da Companhia, para a prática de todos os atos, registros e publicações necessários, sem a publicação dos anexos desta ata, e de forma sumária, e as demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o quanto deliberado na presente assembleia.



JUCESP  
30 06 21

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 pela Acionista, que autorizou a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do art. 130, §2º da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio



Daniel Monteiro Coelho De Magalhães  
Presidente

Daniel Magalhães  
CPF: 353.261.498-77  
RG: 44.997.520



Andressa Maciel Scerni  
Secretária

Andressa Maciel Scerni  
CPF: 999.442.002-04  
RG: 5675929

Acionista presente:



Ivo Vel Kos  
Isec Participações Ltda.

Ivo Vel Kos  
RG: 24.479.454-SSP-SP  
CPF: 282.710.018-50



JUCESP





DUCESP  
30 05 21

## ANEXO I

### 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 no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, 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 e do agronegócio 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, mais precisamente pela Instrução CVM 414 de 30 de dezembro de 2004 e a Instrução CVM 600 de 1º de agosto de 2018, ambas conforme alteradas; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e emissões de CRI e CRA; 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.

**Parágrafo Único** – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (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; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

**ARTIGO 4º.** A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

#### CAPÍTULO II

4



DUCEAP  
30 05 21

#### CAPITAL SOCIAL

**ARTIGO 5º.** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de 7.617.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois) reais, dividido em 7.617.132 (sete milhões, seiscentas e setenta e uma mil, cento e trinta 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 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.





JUCESP  
30 05 21

**ARTIGO 11.** As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei nº 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 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.

**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.



JUCESP  
30 06 21

**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.

**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 7 (sete) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor de Gente e Inovação, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções.

CA





JUCESP  
30 05 21

**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 conjuntamente a (i) 2 (dois) Diretores, ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, ou (iii) por 1 (um) procurador em caso de mandato *ad judicium*, sendo que sempre os procuradores deverão ter poderes específicos. Os instrumentos de mandato serão válidos ainda que o seu signatário deixe de integrar a Diretoria, salvo se for expressamente revogado.

**Parágrafo Quarto** – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser necessariamente representada na forma do subitem '(i)' do Parágrafo Terceiro do presente Artigo, devendo as procurações conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais, 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 Quinto** – 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 Sexto** – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independará de convocação.

**Parágrafo Sétimo** – 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 Oitavo** – 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 Nono** – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

#### Conselho Fiscal

**Artigo 16.** A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

#### CAPÍTULO V



JUCESP  
30 08 21

## 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.

**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,



JUCESP  
30 08 21

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.

\*\*\*\*\*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

---

**ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ISEC SECURITIZADORA S.**  
Companhia Aberta  
NIRE 35.300.340.949  
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 04 DE MARÇO DE 2021**

1. **Data e Horário e Local:** Em 04 de março de 2021, às 10h00 horas, sede social da Isec Securitizadora S.A. (“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) aprovação do aumento no valor pré-aprovado para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) da Companhia para até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) e, (ii) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista no item “i”.
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:
  - 5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, autorizar a emissão de CRI e CRA até o limite de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) pela Companhia, por prazo indeterminado. Os CRI e CRA serão emitidos em uma ou mais emissões e séries, nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, seja por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009.

5.2. Os Srs. Conselheiros, aprovaram, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e

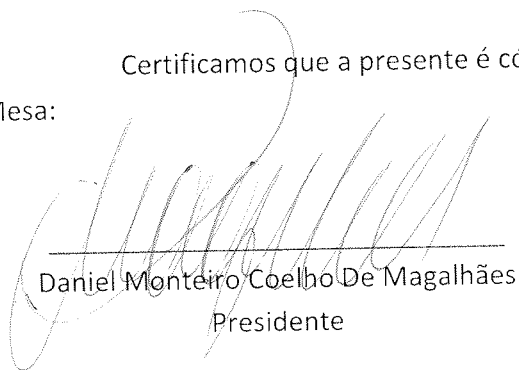
publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o quanto deliberado na presente reunião.

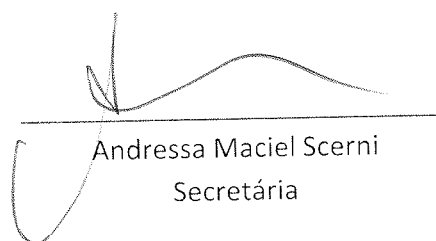
6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.

São Paulo, 04 de março de 2021.

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:

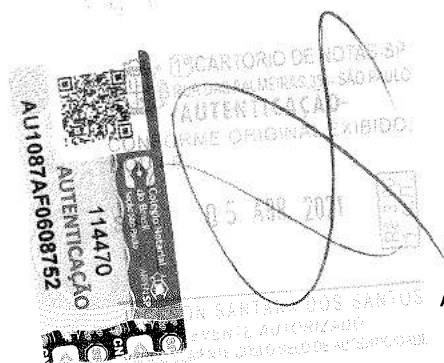
  
Ivo Vel Kos

  
Ivan Ferrucio Reche da Silva Filgueiras

  
Daniel Monteiro Coelho De Magalhães



isec



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
Companhia Aberta  
NIRE 35.300.340.949  
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 04 DE MARÇO DE 2021**

- 1. Data e Horário e Local:** Em 04 de março de 2021, às 10h00 horas, sede social da Isec Securitizadora S.A. ("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) aprovação do aumento no valor pré-aprovado para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") da Companhia para até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) e, (ii) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista no item "i".
- 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:

**5.1.** Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, autorizar a emissão de CRI e CRA até o limite de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) pela Companhia, por prazo indeterminado. Os CRI e CRA serão emitidos em uma ou mais emissões e séries, nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, seja por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009.

**5.2.** Os Srs. Conselheiros, aprovaram, 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 quanto deliberado na presente reunião.

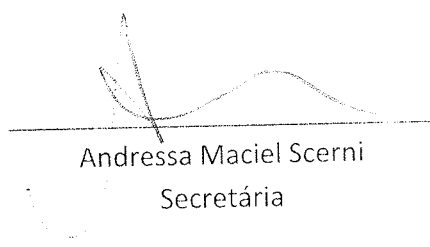
6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.

São Paulo, 04 de março de 2021.


Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

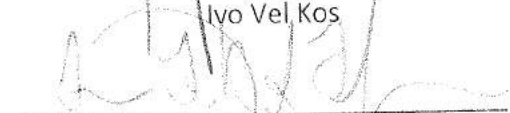
Mesa:

  
Daniel Monteiro Coelho De Magalhães  
Presidente

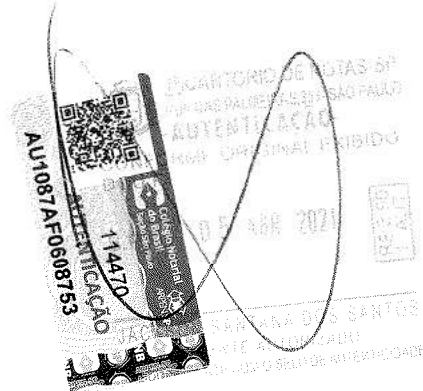
  
Andressa Maciel Scerni  
Secretária

Conselheiros:

  
Ivo Vel Kos

  
Ivan Ferrucio Reche da Silva Filgueiras

  
Daniel Monteiro Coelho De Magalhães



IUCESA

15 ABR 2021



170.414/21-8



**ANEXO III**

---

**ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA QUE APROVOU A EMISSÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TENDA ATACADO S.A.**

**Companhia Fechada**

**CNPJ/ME Nº 01.157.555/0001-04**

**NIRE: 35.300.546.539**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 20 DE SETEMBRO DE 2021**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Em 20 de setembro de 2021, às 10:00 horas, na sede social da Tenda Atacado S.A. (“Emissora”), na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, CEP 07243-580.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação da convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (“Lei das Sociedades por Ações”), em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social.

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Fausto Luís Severini; Secretário: José Guilherme Severini.

**ORDEM DO DIA:** deliberar sobre: (i) a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Emissora, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 2 (duas) séries, no valor total de até R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) na data de emissão (“Data de Emissão”), nominativa e escritural, a qual será objeto de colocação privada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”), que irá vincular as Debêntures (conforme abaixo definido) à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 306ª e 307ª Séries da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI”) que serão colocados junto a investidores no mercado de capitais (“Titulares dos CRI”), por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”) (“Oferta”, respectivamente); (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários para a formalização da deliberação acima mencionada, bem como celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da

Emissão, incluindo, mas sem limitação, a escritura de emissão das Debêntures (“Escritura de Emissão”) e o contrato de distribuição a ser celebrado (“Contrato de Distribuição”); e (iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Emissora relacionados à Oferta.

**DELIBERAÇÕES:** dando prosseguimento aos trabalhos, o Sr. Presidente submeteu à apreciação dos Srs. Acionistas os assuntos da ordem do dia. Após os esclarecimentos prestados acerca da necessidade de realização da Oferta, os acionistas, por unanimidade:

(i) Aprovaram, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Emissora, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries, no valor total de até R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“Debêntures”) na Data de Emissão (“Emissão”), a qual terá as seguintes características e condições:

(a) **Valor Total e Data da Emissão:** O valor total da Emissão será de até R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), valor este que será alocado entre as debêntures da primeira série e as debêntures da segunda série mediante conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

(b) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas até 360.000 (trezentas e sessenta mil) Debêntures. Encerrada a Oferta sem que tenham sido subscritos todos os CRI, inclusive na hipótese de, no âmbito da Oferta, não haver lote adicional, (1) os CRI e, por conseguinte, as Debêntures não integralizadas serão canceladas, e (ii) a Escritura de Emissão será aditada a fim de formalizar o eventual cancelamento e redução da Operação, sem necessidade de deliberação adicional por parte dos titulares dos CRI.

(c) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

(d) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira data de integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização ou a Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado

pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.

- (e) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries.
- (f) **Forma e Conversibilidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. As Debêntures serão simples e não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
- (g) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória.
- (h) **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou vencimento antecipado, (i) as debêntures da primeira série terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos, e (b) as debêntures da segunda série terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos, em ambos os casos contados da Data de Emissão.
- (i) **Regime de Colocação e Procedimento de Distribuição das Debêntures:** As Debêntures serão objeto de colocação privada.
- (j) **Forma e Prazo de Subscrição:** Respeitado o atendimento dos requisitos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas na Data de Emissão.
- (k) **Preço de Integralização:** As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e exclusivamente com os recursos provenientes da integralização dos CRI: (1) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (2) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis*, contados desde a primeira data de integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), sendo admitido ágio ou deságio conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que não haverá alteração dos custos totais ("custo *all in*") da Emissora no âmbito da Operação, exceto com relação a custos extraordinários e imprevistos que venham a ser aplicáveis à Operação.
- (l) **Destinação dos Recursos:** Os recursos captados por meio da Oferta serão utilizados pela Emissora para: (1) o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas

relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em determinados imóveis de sua titularidade incorridas pela Emissora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (2) para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma de determinados imóveis, conforme descritos em notificação a ser enviada pela Emissora à Securitizadora até a data de subscrição e integralização das Debêntures, o que deverá ocorrer até a data de vencimento dos CRI.

- (m) **Securitização e Vinculação aos CRI.** As Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais, por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, com coordenação do Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder") nos termos do termo de securitização e do contrato de distribuição a serem celebrados pela Securitizadora ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente).
- (n) **Remuneração:** A partir da primeira data de integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das debêntures primeira série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo limitada ao maior entre: (1) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2025, acrescida exponencialmente de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (2) 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Debêntures Primeira Série"). A partir da primeira data de integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das debêntures segunda série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitada ao maior entre: (1) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

(<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2026, acrescida exponencialmente de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (2) 5,5% (cinco e meio 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração Debêntures Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração Debêntures Primeira Série, “Remuneração”). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

- (o) **Período de Carência de Amortização.** As Debêntures serão amortizadas em 3 (três) e 5 (cinco) parcelas sucessivas, conforme aplicável, sendo que (a) as debêntures da primeira série serão amortizadas em 3 (três) parcelas anuais, iguais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024; e (b) as debêntures da segunda série serão amortizadas em 5 (cinco) parcelas anuais, iguais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures a ser descrito na Escritura de Emissão.
- (p) **Pagamento da Remuneração:** O pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures será feito semestralmente em parcelas consecutivas, desde a Data de Emissão, conforme cronograma de pagamentos a ser descrito na Escritura de Emissão, sendo cada data de pagamento da Remuneração denominada “Data de Pagamento da Remuneração”.
- (q) **Repactuação Programada:** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
- (r) **Resgate Antecipado Facultativo:** As Debêntures não contarão com hipótese de resgate antecipado facultativo pela Emissora.
- (s) **Oferta de Resgate Antecipado:** A Emissora poderá submeter à Securitizadora uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma das séries ou de ambas das Debêntures e, por consequência, a Securitizadora deverá submeter aos Titulares dos CRI uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma série ou de ambas (“Oferta de Resgate Antecipado” e “Resgate Antecipado Voluntário”), sendo certo que a Emissora poderá condicionar o Resgate Antecipado Voluntário a uma adesão mínima. Para fins da Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá encaminhar à Securitizadora notificação informando (i) a intenção de realizar o Resgate Antecipado Voluntário; (ii) a data



pretendida para realização do Resgate Antecipado Voluntário, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ocorrer em menos de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação; (iii) quais séries das Debêntures serão objeto de eventual Resgate Antecipado Voluntário; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado conta com adesão mínima e, conforme o caso, o montante mínimo da Oferta de Resgate Antecipado (“Montante Mínimo”); e (v) eventual oferta em relação ao valor do prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI em função do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação de Oferta”). Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Oferta, a Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado, conforme determinado pela Emissora, por meio de: (i) publicação de anúncio nos jornais “Gazeta de São Paulo” e no “Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP”; ou (ii) comunicação individual dirigida à totalidade dos Titulares de CRI, com cópia para o agente fiduciário (“Edital de Resgate Antecipado”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (a) data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI caso seja aceita a Oferta de Resgate Antecipado; (b) data-limite para os Titulares de CRI manifestarem à Securitizadora, por meio de comunicação escrita com cópia para o agente fiduciário, a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação do Edital de Resgate Antecipado, e o procedimento para tal manifestação, sendo certo que a não manifestação implica na respectiva não adesão; (c) as demais condições de resgate antecipado ofertadas pela Emissora nos termos da Notificação de Oferta; e (d) quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta Resgate Antecipado. A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado de tantas Debêntures quantos forem os CRI cujos Titulares aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado na data indicada no Edital de Resgate Antecipado, pelo saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRI cujo resgate tenha sido aceito pelos respectivos Titulares dos CRI, na data programada para o Resgate Antecipado Voluntário, acrescido da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, bem como prêmio de resgate, se houver (“Montante do Resgate Antecipado”), desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto. O não recebimento de manifestação por Titulares de CRI dentro do prazo estabelecido no Edital de Resgate Antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como não aceitação por parte dos respectivos titulares de CRI para aderir ao Resgate Antecipado do CRI. O valor a ser pago à Securitizadora para subsequente repasse aos Titulares de CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado. Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares

de CRI na Oferta de Resgate Antecipado em montante inferior ao Montante Mínimo, o Resgate Antecipado Voluntário não será realizado. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora. Deverá haver um intervalo máximo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos correspondentes ao Montante do Resgate Antecipado, a título de pagamento do resgate antecipado das Debêntures, e o repasse, pela Securitizadora, de recursos aos Titulares de CRI, a título de pagamento do respectivo Resgate Antecipado dos CRI. A operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado seguirá os procedimentos da B3. A Securitizadora deverá informar à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado, os valores que deverão ser transferidos à Securitizadora.

- (t) **Resgate Antecipado Compulsório Total:** As Debêntures deverão ser resgatadas integralmente (“Resgate Antecipado Compulsório Total”), caso as Condições Precedentes (conforme previstas na Escritura de Emissão) não sejam integralmente cumpridas no prazo previsto na Escritura de Emissão e caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures. O Resgate Antecipado Compulsório Total ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Securitizadora, por escrito, dirigida à Emissora, a ser realizada na data de decretação, pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, e o efetivo Resgate Antecipado Compulsório Total deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido comunicado, sendo que a data de Resgate Antecipado Compulsório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Na comunicação de Resgate Antecipado Compulsório Total ora prevista deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Compulsório Total; (ii) o valor do Resgate Antecipado Compulsório Total, que deverá corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série ou de ambas, conforme o caso, na data programada para o Resgate Antecipado Compulsório Total, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série ou de ambas, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Securitizadora, à operacionalização do Resgate Antecipado Compulsório Total.
- (u) **Condições Precedentes:** Em caso de não cumprimento das Condições Precedentes, exceto quanto à integralização dos CRI no prazo a ser previsto na Escritura de Emissão, resolverá a Escritura de Emissão de pleno direito, sem qualquer ônus às partes exceto no que se refere

ao pagamento dos honorários e das comissões devidas nos termos dos demais documentos da Operação, bem como do pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicáveis e de acordo com o quanto disposto no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Operação.

- (v) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado automático e não automático a serem definidas na Escritura de Emissão.
- (w) **Comprovação de Titularidade.** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro de debêntures da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição.
- (x) **Forma e Local de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora, nas datas estabelecidas na Escritura de Emissão, mediante depósito pela Emissora em conta corrente de titularidade do Securitizadora, qual seja, conta corrente nº 3373-1, agência nº 3395, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., ou conta a ser indicada pela Securitizadora à Emissora, por escrito, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de qualquer pagamento.
- (y) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- (z) **Garantia Fidejussória:** Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras assumidas na Escritura pela Emissora, a **TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor Joao Cavaleiro Salem, nº 231, Anexo II, Bairro Cidade Parque Brasília, CEP 07243-580, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.047.028/0001-06, nos termos do artigo 822, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, obrigar-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, como coobrigada e devedora solidária, prestando fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, como fiadora, principal



pagadora, coobrigada e devedora solidária com a Emissora, por todos os valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, até a quitação integral do valor garantido no âmbito da Escritura de Emissão.

**(aa) Publicidade.** Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam, direta ou indiretamente, os interesses da Securitizadora, serão publicadas na forma da Lei das Sociedades por Ações, ressalvadas eventuais dispensas de publicação.

**(iii)** Autorizaram os membros da Diretoria da Emissora e seus respectivos representantes legais a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Emissão acima deliberada, inclusive, mas não somente: (a) celebrar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, bem como eventuais aditamentos, de acordo com as condições determinadas nesta assembleia e outras que os diretores entendam necessárias, sem prejuízo de qualquer outro documento que se faça necessário; (b) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão e à Oferta, inclusive contratação dos sistemas de distribuição e negociação dos CRI nos mercados primário e secundário e, dentre outros, dos seguintes prestadores de serviços: (1) instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para serem responsáveis pela estruturação, coordenação e intermediação da distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400; (2) assessor jurídico; (3) banco liquidante e escriturador; (4) agente fiduciário; e (5) a Securitizadora; e (6) eventuais outras instituições, fixando-lhes os respectivos honorários; e (c) praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações aqui consubstanciadas, definir e aprovar o teor dos documentos da Emissão e da Oferta e assinar os documentos necessários à sua efetivação, inclusive, dentre outros, a publicação e o registro dos documentos de natureza societária perante os órgãos competentes e a tomada das medidas necessárias perante a B3 ou quaisquer outros órgãos ou autarquias junto aos quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação da Emissão; bem como a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Emissora relacionados à Emissão e à Oferta.

**ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:** Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida, conferida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes. **Acionistas Presentes:** (i) **PSN Participações S.A.**, representada por seus administradores José Guilherme

Severini e Fausto Luís Severini; e (ii) **Integral Serv Participações Ltda.**, representada por seus administrador Fausto Luís Severini.

Guarulhos, 20 de setembro de 2021

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

**MESA:**

DocuSigned by:  
Fausto Luís Severini  
Assinado por: FAUSTO LUIS SEVERINI05923345860  
CPF: 05923345860  
Hora da assinatura: 22/09/2021 | 07:51:55 PDT  
ICP  
Brasil  
31585CFF58A4543A2E100CDCEAAP616

---

**Fausto Luís Severini**  
Presidente

DocuSigned by:  
José Guilherme Severini  
Assinado por: JOSÉ GUILHERME SEVERINI4430239691  
CPF: 4430239691  
Hora da assinatura: 22/09/2021 | 08:51:43 PDT  
ICP  
Brasil  
0AC8124BC7224BAC892C4720BA9A336A

---

**José Guilherme Severini**  
Secretário

**ANEXO IV**

---

**DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da sua 4ª Emissão ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: **(i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(ii)** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações necessárias relevantes ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; **(iii)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e **(iv)** o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada. Declara, ainda, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "**Termo de Securitização**".

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
  
 Assinado por: PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893  
 CPF: 02281038893  
 Data/Hora da Assinatura: 21/09/2021 | 16:17:43 BRT  
  
 31EC9C0E41D841CAA2480BDC47DAB5C2

DocuSigned by:  
  
 Signed By: LUIZA HERKENHOFF MS:1222750774  
 CPF: 0227750774  
 Signing Time: 21/09/2021 | 16:38:38 BRT  
  
 1C4A0A8654734D0E009659FC691213C8

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:


Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (atual denominação social de Isec Securitizadora S.A.), sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da sua 4ª Emissão ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 20818, em 2 de julho de 2007, encontra-se atualizado. Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
  
 Assinado por: PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES 2204338893  
 CPF: 21254338893  
 Data Hora de Assinatura: 21/09/2021 | 16:17:40 BRT  
  
 31EC2C0DEA1C841C5A24816DC47DA85C2

DocuSigned by:  
  
 Signed by: LUIZA HERKENHOFF MING 11227750774  
 CPF: 12227750774  
 Signing Time: 21/09/2021 | 18:38:30 BRT  
  
 1CA40AF6F4784B8E909658FC5B121308

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO V**

---

**DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que, (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e integrarão o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") são e serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414. 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 das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

*Rui A. Marques*

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome: Rui Miguel Aleixo Marques

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 306ª E 307ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA**



---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,**  
nova denominação da Isec Securitizadora S.A.  
*Companhia Aberta*  
CNPJ nº 08.769.451/0001-08

---

[•] de [•] de 2021.

---

## ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES .....	3
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	13
3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	14
4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....	18
6. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	23
7. RESGATE FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO TOTAL E REGASTE ANTECIPADO TOTAL TRIBUTOS .....	30
8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	34
9. GARANTIA .....	36
10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	36
11. AGENTE FIDUCIÁRIO .....	40
12. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E EXCUSSÃO DA GARANTIA .....	51
13. ASSEMBLEIA GERAL .....	53
14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	56
15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI .....	59
16. PUBLICIDADE .....	65
17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	65
18. RISCOS .....	65
19. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	78
20. NOTIFICAÇÕES .....	80
21. FORO .....	81



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 306ª E 307ª SÉRIES  
DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO  
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização. (“Termo de Securitização”):

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

A Emissora e o Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

As Partes vinculam as CCI (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo) representativas dos Créditos Imobiliários (conforme definidos na Cláusula 1.1 abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 306ª e 307ª séries da 4ª emissão da Emissora, de acordo com a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM 414 (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

## **1. DEFINIÇÕES**

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

“ANBIMA”: A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"Anúncio de Início"</u>	O anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"Assembleia Geral da 306ª Série"</u>	Assembleia geral dos titulares de CRI 306ª Série, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
<u>"Assembleia Geral da 307ª Série"</u>	Assembleia geral dos titulares de CRI 307ª Série, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
<u>"Assembleia Geral"</u> <u>"Assembleia"</u>	ou Assembleia geral dos Titulares de CRI 306ª Série e/ou a Assembleia geral dos Titulares de CRI 307ª Série, conforme o caso, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, quando referidas em conjunto;
<u>"Atualização Monetária"</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Aviso ao Mercado"</u>	O aviso ao mercado divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora e dos Coordenadores, da CVM e da B3 em [.] de [.] de [.] informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"B3"</u> :	<b>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>"Banco Liquidante"</u> <u>"Escriturador"</u>	ou <b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo "Cidade de Deus", Vila Yara, S/Nº, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12

- “CCI”: Em conjunto, as Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos créditos e direitos relativos às debêntures da Escritura de Emissão de Debêntures, da Primeira e Segunda Séries.
- “CETIP21”: CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Código ANBIMA”: O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas, conforme alterado;
- “Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente nº 3373-1, agência 3395, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Todo e qualquer montante existente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser investido nos Investimentos Permitidos;
- “Contrato de Distribuição”: O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 22 de setembro de 2021, por meio do qual a Emissora contratará o Coordenador Líder para realizar a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400;
- “Coordenador Líder”: O **BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93;
- “Créditos Imobiliários”: Os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, em conjunto;

“Créditos Imobiliários Primeira Série” Créditos imobiliários correspondentes às Debêntures da primeira série das Debêntures, no montante de R\$ [•] ([•] reais), bem como todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora à Emissora por força das Debêntures da primeira série incluindo, mas não se limitando, aos Juros Remuneratórios, encargos moratórios, despesas, penalidades, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **[Nota: Valores a serem incluídos após bookbuilding]**

“Créditos Imobiliários Segunda Série” Créditos imobiliários correspondentes às Debêntures da segunda série das Debêntures, no montante de R\$ [•] ([•] reais), bem como todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora à Emissora por força das Debêntures da segunda série incluindo, mas não se limitando, aos Juros Remuneratórios, encargos moratórios, despesas, penalidades, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **[Nota: Valores a serem incluídos após bookbuilding]**

“CRI”: Os CRI 306ª Série e os CRI 307ª Série, respectivamente;

“CRI 306ª Série” Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 306ª série da 4ª emissão da Emissora, emitidos com lastro na CCI representativas dos Créditos Imobiliários Primeira Série, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514;

“CRI 307ª Série” Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 307ª série da 4ª emissão da Emissora, emitidos com lastro na CCI representativas dos Créditos Imobiliários Segunda Série, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514;

“CRI em Circulação”: São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer

controlada da Devedora ou da Emissora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor ou conselheiro da Devedora ou da Emissora e respectivos cônjuges, companheiros ou parentes até o 3º (terceiro) grau;

- “CVM”:  
A Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”:  
15 de outubro de 2021;
- “Debêntures”  
As debêntures da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora, a serem emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures;
- “Devedora” ou “Companhia”  
Tenda Atacado S.A., sociedade por ações sem registro de emissor perante a CVM, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, CEP 07243-580, inscrita no CNPJ sob o nº 01.157.555/0001-04, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.546.539;
- “Dia(s) Útil(eis)”:  
Todo e qualquer dia, exceto (i) sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
- “Documentos da Operação”:  
Em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) os boletins de subscrição; e (v) este Termo de Securitização e, ainda, os documentos necessários à realização da Oferta, inclusive aditamentos aos documentos acima mencionados;
- “Emissão”:  
A presente emissão dos CRI das 306ª e 307ª séries da 4ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;

“Escritura de Emissão de CCI”: O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em [●], por meio do qual serão emitidas as CCI; **[Nota: Será assinado apenas após bookbuilding]**

“Escritura de Emissão de Debêntures” O Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória para Colocação Privada da Devedora, celebrado entre a Emissora, a Devedora e a Fiadora em 22 de setembro de 2021;

“Eventos de Vencimento Antecipado”: Os Eventos de Vencimentos Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, considerados em conjunto;

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”: Os eventos que ocasionam o vencimento antecipado automático das Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ensejando o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme descritos na Cláusula 8.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”: Os eventos que podem ocasionar o vencimento antecipado das Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ensejando o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sujeito a deliberação em Assembleia Geral, conforme descritos na Cláusula 8.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Fiadora” Técnica Administração e Participações Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 231, Anexo II, Cidade Parque Brasília, CEP 07243-580, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.498.506;

“Garantia” ou “Fiança”: Garantia fidejussória na modalidade fiança a ser prestada pela Fiadora.

“ <u>IGPM/FGV</u> ” simplesmente “ <u>IGPM</u> ”:	ou O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	O Agente Fiduciário;
“ <u>Instrução CVM 358</u> ”:	A Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução nº 30/21;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores qualificados assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução nº 30/21;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Significam os títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha nos quais os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” simplesmente “ <u>IPCA</u> ”:	ou O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“ <u>MDA</u> ”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significam todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, no presente Termo de Securitização; e/ou nos demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários e dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários e/ou aos CRI, incluindo, mas não se limitando, o pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao Patrimônio Separado dos CRI, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do Patrimônio Separado, despesas com cartórios e custas judiciais;
“ <u>Oferta</u> ”:	A oferta pública de distribuição, dos CRI realizada em conformidade com a Instrução CVM 400;
“ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelas CCI, pelos Créditos Imobiliários e pela Garantia, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;



“Período de Capitalização”: Intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou até a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso;

“Pessoas Vinculadas”: significam **(i)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da

Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, conforme aplicável

- “Procedimento de Bookbuilding”: O procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, para colocação dos CRI e definição: **(i)** da Remuneração dos CRI; e **(ii)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional;
- “Prospectos”: Os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;
- “Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as CCI , bem como todos e quaisquer direitos, garantia, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
- “Regras e Procedimentos ANBIMA”: As Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021;
- “Remuneração”: Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2 abaixo e são calculados de acordo com as fórmulas previstas na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
- “Resgate Antecipado Compulsório Integral”: O resgate antecipado compulsório integral dos CRI, a ser realizado pela Emissora na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, na forma prevista neste Termo de Securitização;

“ <u>Resolução nº 17/21</u> ”:	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução nº 30/21</u> ”	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização;
“ <u>Titular(es) de CRI</u> ” ou “ <u>Investidor(es)</u> ”:	O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	O valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, qual seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que tal valor [não] foi aumentado em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400.

## 2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 4ª emissão, 306ª e 307ª séries, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão as CCI, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ [●] ([●] de reais) na Data de Emissão, devidamente identificadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, sendo (a) R\$ [●] referentes aos Créditos Imobiliários Primeira Série; e (b) R\$ [●] referentes aos Créditos Imobiliários Segunda Série. [**Nota: A ser ajustado conforme resultado do procedimento de bookbuilding**]

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários vinculadas aos CRI pelo presente Termo de Securitização, foram emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931.

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

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.3.3. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931.

2.3.4. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

2.4. Titularidade das CCI: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Emissora por meio do boletim de subscrição celebrado pela Emissora no contexto da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.5. Valor dos Créditos Imobiliários: Na Data de Emissão, o valor dos Créditos Imobiliários é de R\$ [●] ([●] milhões de reais), sendo (a) R\$ [●] referentes aos Créditos Imobiliários Primeira Série; e (b) R\$ [●] referentes aos Créditos Imobiliários Segunda Série. [**Nota: A ser ajustado conforme resultado do procedimento de bookbuilding**]

2.6. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas no Anexo II.

2.8. Autorização da Emissora: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pelo conselho de administração da Emissora, conforme a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 4.3.2021, registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021 sob nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, por meio da qual foi autorizada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora até o limite de R\$ 80.000.000.00,00 (oitenta bilhões de reais).

### **3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as características abaixo descritas.

3.1.1. CRI 306ª Série:

- (i) Emissão: 4<sup>a</sup>;
- (ii) Séries: 306<sup>a</sup>, alocados entre as séries dos CRI no sistema de vasos comunicantes, de modo que a existência da série e a quantidade de CRI 306<sup>a</sup> Série foi definida com base na demanda de Investidores apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI 306<sup>a</sup> Série foi abatida da quantidade total de CRI, observado que o somatório dos CRI não excede o Valor Total da Emissão, observado o [não] exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional;
- (iii) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (iv) Quantidade de CRI: [●] ([●]) CRI, observado que quantidade de CRI inicialmente ofertada [poderia ser/foi] aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em até 20% (vinte por cento), definido conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v) Valor Global da Série: R\$ [●] na Data de Emissão, valor este alocado conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* e que [poderia ser/foi] aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em até 20% (vinte por cento), conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Data de Emissão: 15 de outubro de 2021;
- (viii) Prazo Total: 5 (cinco) anos;
- (ix) Data de Vencimento: 15 de outubro de 2026;
- (x) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme fórmula estabelecida na Cláusula 6.1 abaixo;
- (xi) Juros Remuneratórios: Desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 306<sup>a</sup> Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a [●]% ([●] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido em Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante cada Período de Capitalização;
- (xii) Pagamento dos Juros Remuneratórios: semestral, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em [●], e o último pagamento devido na Data de Vencimento;

- (xiii) Pagamento da Amortização: em 3 (três) parcelas iguais, anuais e sucessivas, a partir de 15 de [●] de 2024, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em [●], e o último pagamento devido na Data de Vencimento;
- (xiv) Regime Fiduciário: Sim;
- (xv) Garantia Flutuante: Não;
- (xvi) Garantia: Fiança;
- (xvii) Coobrigação da Emissora: não há;
- (xviii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

### 3.1.2. CRI 307ª Série:

- (xix) Emissão: 4ª;
- (xx) Séries: 307ª, alocados entre as séries dos CRI no sistema de vasos comunicantes, de modo que a existência da série e a quantidade de CRI 307ª Série foi definida com base na demanda de Investidores apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI 307ª Série foi abatida da quantidade total de CRI, observado que o somatório dos CRI não excede o Valor Total da Emissão, observado o [não] exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional;
- (xxi) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (xxii) Quantidade de CRI: [●] ([●]) CRI, observado que quantidade de CRI inicialmente ofertada [poderia ser/foi] aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em até 20% (vinte por cento), definido conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;
- (xxiii) Valor Global da Série: R\$ [●] na Data de Emissão, valor este alocado conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* e que [poderia ser/foi] aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em até 20% (vinte por cento), conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding*;
- (xxiv) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (xxv) Data de Emissão: 15 de outubro de 2021;
- (xxvi) Prazo Total: 7 (sete) anos;
- (xxvii) Data de Vencimento: 15 de outubro de 2028;
- (xxviii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme fórmula estabelecida na Cláusula 6.1 abaixo;

(xxix) Juros Remuneratórios: Desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 307ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a [●] % ([●] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, definido em Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante cada Período de Capitalização;

(xxx) Pagamento dos Juros Remuneratórios: semestral, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em [●], e o último pagamento devido na Data de Vencimento;

(xxxi) Pagamento da Amortização: em 5 (cinco) parcelas iguais, anuais e sucessivas, a partir de 15 de [●] de 2024, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em [●], e o último pagamento devido na Data de Vencimento;

(xxxii) Regime Fiduciário: Sim;

(xxxiii) Garantia Flutuante: Não;

(xxxiv) Garantia: Fiança;

(xxxv) Coobrigação da Emissora: não há;

(xxxvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

3.1.3. Não haverá qualquer ordem de preferência ou subordinação entre os CRI 306ª Série e os CRI 307ª Série.

3.2. Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

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

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

3.5. Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a

classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

- 3.5.1. Categoria. Os CRI são da categoria “*Corporativo*”, conforme Destinação dos Recursos descrita neste Termo de Securitização, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA.
- 3.5.2. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, com garantia fidejussória na modalidade de fiança prestada pela Fiadora.
- 3.5.3. Tipo de Segmento. Os imóveis aos quais os recursos oriundos dos CRI serão destinados enquadram-se no segmento “*Shopping e Lojas*”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA.
- 3.5.4. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Debêntures, que se enquadram na categoria “*Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida*”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

#### **4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

- 4.1. Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 4.2. Garantia Firme. A garantia firme de colocação dos CRI de que trata a Cláusula 4.1 acima está limitada ao montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e será prestada pelo Coordenador Líder. O montante remanescente da emissão será distribuído pelo Coordenador Líder (sendo admitida a participação de participantes especiais nos termos do Contrato de Distribuição) em regime de melhores esforços.
- 4.3. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
- 4.4. Público Alvo da Oferta: Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes sejam



considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados (“Investidores” e “Público Alvo”, respectivamente).

4.5. Início da Oferta. A Oferta terá início a partir (i) da obtenção de registro da Oferta perante a CVM; (ii) da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) da disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta, devidamente aprovado pela CVM, ao público.

4.5.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

4.6. Prazo de Colocação. O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, ou até a data de divulgação do Anúncio de Enceramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”).

4.6.1. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 ou da CETIP21, conforme o caso.

4.6.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, sem o recebimento de reservas e sem a fixação de lotes máximos ou mínimos, O Coordenador Líder, com a anuência da Emissora e da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento aos Investidores seja justo, democrático e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que os representantes de venda dos participantes especiais (se houver) receberão previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder, observadas as regras de rateio proporcional na alocação dos CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

4.6.3. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limita máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de

investimento realizada por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, conforme disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400.

4.7. Encerramento da Oferta: Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400.

4.8. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

4.9. Negociação Secundária. Durante o período de, no mínimo, 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, sendo certo que a autorização para negociação dos CRI para investidores que não sejam considerados Investidores Qualificados deverá ser autorizado em Assembleia Geral, hipótese em que os CRI deverão observar os demais termos e condições do artigo 16 da Instrução CVM 414.

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

5.1. Integralização dos CRIs: Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, à vista e em moeda corrente nacional, no mercado primário, pelo Valor Nominal Unitário na data da efetiva subscrição, a qual somente ocorrerá após a devida formalização dos Documentos da Operação ("Data de Integralização"). Caso a totalidade dos CRI não seja integralizado na Primeira Data de Integralização, os CRI remanescentes serão cancelados. Os CRI poderão ser subscritos com deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI. Caso aplicável, o deságio será o mesmo para todos os CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização.

5.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

5.3. Destinação dos Recursos: Os recursos captados pela Devedora com a emissão dos CRI serão destinados (conjuntamente, "Destinação dos Recursos") para integralização das Debêntures, sendo que os recursos daí advindos, por sua vez, serão destinados pela Devedora (i) ao reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos identificados na Tabela 1 do Anexo IV ("Imóveis Reembolso"), incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (ii) para a construção,

expansão, desenvolvimento e reforma, de parte dos Imóveis Reembolso, bem como de determinados imóveis adicionais identificados na Tabela 2 do Anexo IV (“Imóveis Destinação”), o que deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, observada a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3 do Anexo IV, e o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 4 do Anexo IV.

5.3.1. O percentual destinado a cada um dos Imóveis Destinação, conforme estabelecido na Tabela 3 do Anexo IV, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos que não tenha sido objeto de reembolso em relação aos Imóveis Reembolso investida nos Imóveis Destinação), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a 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 um dos Imóveis Destinação. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, mediante comunicação, pela Devedora, à Emissora, sem a necessidade de aprovação por meio de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

5.3.2. Ainda, a qualquer momento entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, novos imóveis além daqueles indicados na Tabela 2 do Anexo IV poderão ser acrescidos pela Devedora aos Imóveis Destinação, desde que tal inserção tenha sido previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, representando (a) em primeira convocação, mais de 50% dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes, desde que representem, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

5.3.3. Nos termos de relatório enviado pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Reembolso”), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos aos Imóveis Reembolso no período compreendido entre os meses de [●] e [●], incluindo, mas não se limitando, a cópias das notas fiscais, e demais comprovantes de pagamento e termos de quitação das parcelas do preço de aquisição e/ou das demais despesas incorridas, conforme o caso (“Documentos Comprobatórios Reembolso”), documentos estes analisados pelo Agente Fiduciário previamente à emissão dos CRI, o Agente Fiduciário verificou a parcela da Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Reembolso.

5.3.3.1. Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula 5.3.3 acima são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis Reembolso nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta.

5.3.3.2. Nos termos da Cláusula 7.9.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou à Emissora que as despesas de natureza imobiliária relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento dos Imóveis Reembolso que foram ou serão vinculadas como destinação dos recursos da Emissão não decorrem de outras operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

5.3.4. A Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Destinação será comprovada pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, mediante envio de relatórios semestrais na forma do Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatórios Semestrais”), informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada Imóvel Destinação, acompanhado do cronograma físico-financeiro e, do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obra dos imóveis durante o respectivo semestre, responsável este que deverá ser indicado e contratado pela Devedora, a seu exclusivo critério, às suas expensas (“Documentos Comprobatórios Destinação” e, conjuntamente com os Documentos Comprobatórios Reembolso, “Documentos Comprobatórios”).

5.3.5. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”), entre outros, que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos nos termos da Escritura de Emissão. Neste caso, a Companhia deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

5.3.6. O Agente Fiduciário assumirá que as informações e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Companhia ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da Destinação dos Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário e a Securitizadora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou

completude de tais Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

5.3.7. Exclusivamente mediante o recebimento dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, os documentos necessários a tal finalidade, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão.

5.3.8. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos acima, sendo certo que a obrigação do Agente Fiduciário de verificar a comprovação persistirá enquanto a Companhia estiver obrigada a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, nos termos do inciso “i” acima.

5.3.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Companhia ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação de verificação da comprovação da destinação dos recursos.

## **6. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

6.1. Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente, todo dia 15 (quinze) (“Data de Aniversário”), pela variação mensal do IPCA/IBGE, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

**"VNe"** = Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**"C"** = fator da variação acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**"k"** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n;

**"n"** = número total de números índices considerados na atualização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Atualização, até a próxima Data de Atualização, sendo "n" um número inteiro;

**" $NI_k$ "** = valor do número-índice do IPCA apurado no segundo mês anterior à Data de Aniversário (conforme definido abaixo);

**" $NI_{k-1}$ "** = valor do número-índice do IPCA utilizado por  $NI_k$  na última Data de Atualização. Para a primeira Data de Atualização, será utilizado o valor do número-índice do IPCA apurado no terceiro mês anterior à Data de Aniversário;

**"dup"** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário mensal dos CRI, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

**"dut"** = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

6.1.1. Para o primeiro período de Atualização Monetária dos CRI, compreendido entre a Primeira Data de Integralização e a primeira Data de Aniversário, será considerado um período inferior a um mês.

6.1.2. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

6.1.3. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

- 6.1.4. Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente.
- 6.1.5. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.
- 6.1.6. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.
- 6.1.7. O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_t}{NI_{t+1}}\right)^{\frac{360}{365}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- 6.1.8. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 6.1.9. Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado o último número-índice disponível do índice de preços em questão, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"**NI<sub>kp</sub>**" = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"**NI<sub>k</sub>**" = conforme definido acima; e

"**Projeção**" = o último número-índice disponível do IPCA.

6.1.9.1. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Devedora e/ou entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

6.1.10. O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.1.11. Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a Data de Amortização (conforme definido abaixo) dos CRI no respectivo mês de pagamento.

6.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios. A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 306ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitada ao maior entre: **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2025, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração CRI 306ª Série"). A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 307ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitada ao maior entre: **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,5% (cinco e meio 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração CRI 307ª Série" e, em conjunto com a Remuneração CRI 306ª Série, "Remuneração" ou "Juros Remuneratórios"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$



Onde:

"**J<sub>i</sub>**" = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"**VN<sub>a</sub>**" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**Fator Juros**" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

"**taxa**" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, sendo certo que a taxa máxima será a maior dentre aquelas obtidas considerando os parâmetros indicados para cada uma das séries dos CRI na Cláusula 6.2 acima, na data de sua definição; e

"**DP**" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, (conforme definido abaixo) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.2.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos, conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.2.2. A taxa final aplicável à Remuneração será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional ou aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou

determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto na Cláusula 13 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares do CRI, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária ("Taxa Substitutiva").

6.3.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a projeção do IPCA, conforme exposto acima, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras quando da divulgação posterior do novo índice de Atualização Monetária dos CRI que seria aplicável.

6.3.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.3 acima, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará novamente a ser utilizado para o cálculo das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização.

6.3.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.3 acima, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e, por consequência, a Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido; **(ii)** na Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro.

6.3.4. Na hipótese estabelecida na Cláusula 6.3.3 acima, os CRI deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI ("Preço de Resgate dos CRI"), não sendo

devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

6.3.5. Amortização de Principal dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, após período de carência, conforme descrito no Anexo I deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$AMi = VNA \times TAI$$

onde:

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

$VNA$  = Conforme acima definido;

$TAi$  = Taxa de Amortização  $i$ -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

6.3.5.1. A tabela de amortização constante do Anexo I poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.3.5.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

6.3.6. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: As Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.

6.3.7. Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

6.3.8. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI: (i) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja

nenhum acréscimo aos valores a serem pagos e (ii) pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra um Dia Útil.

## **7. RESGATE FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO TOTAL E REGASTE ANTECIPADO TOTAL TRIBUTOS**

7.1. Resgate Facultativo. Os CRI não contarão com hipótese de resgate antecipado facultativo pela Devedora.

7.2. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá submeter à Securitizadora uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma das séries ou de ambas das Debêntures e, por consequência, a Securitizadora deverá submeter aos Titulares dos CRI uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma série ou de ambas ("Oferta de Resgate Antecipado" e "Resgate Antecipado Voluntário"), sendo certo que a Devedora poderá condicionar o Resgate Antecipado Voluntário a uma adesão mínima.

7.2.1. Para fins da Oferta de Resgate Antecipado, a Devedora deverá encaminhar à Emissora notificação informando (i) a intenção de realizar o Resgate Antecipado Voluntário; (ii) a data pretendida para realização do Resgate Antecipado Voluntário, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ocorrer em menos de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação; (iii) quais séries das Debêntures serão objeto de eventual Resgate Antecipado Voluntário; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado conta com adesão mínima e, conforme o caso, o montante mínimo da Oferta de Resgate Antecipado ("Montante Mínimo"); e (v) eventual oferta em relação ao valor do prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI em função do Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação de Oferta").

7.2.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Oferta, a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado, conforme determinado pela Devedora, por meio de: **(i)** publicação de anúncio nos jornais "Gazeta de São Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP"; ou **(ii)** comunicação individual dirigida à totalidade dos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário ("Editais de Resgate Antecipado"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: **(a)** data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI caso seja aceita a Oferta de Resgate Antecipado; **(b)** data-limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, por meio de comunicação escrita com cópia para o Agente Fiduciário, a

intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação do Edital de Resgate Antecipado, e o procedimento para tal manifestação, sendo certo que a não manifestação implica na respectiva não adesão; **(c)** as demais condições de resgate antecipado ofertadas pela Devedora nos termos da Notificação de Oferta; e **(d)** quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta Resgate Antecipado.

7.2.3. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado de todos os CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI na data indicada no Edital de Resgate Antecipado, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI cujo resgate tenha sido aceito pelos respectivos Titulares dos CRI, na data programada para o Resgate Antecipado Voluntário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, bem como prêmio de resgate, se houver (“Montante do Resgate Antecipado”), desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto.

7.2.4. O não recebimento de manifestação por Titulares de CRI dentro do prazo estabelecido no Edital de Resgate Antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como não aceitação por parte dos respectivos titulares de CRI para aderir ao Resgate Antecipado do CRI.

7.2.5. O valor a ser pago aos Titulares de CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado.

7.2.6. Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares de CRI na Oferta de Resgate Antecipado em montante inferior ao Montante Mínimo, o Resgate Antecipado Voluntário não será realizado.

7.2.7. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.2.8. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo máximo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos correspondentes ao Montante do Resgate Antecipado, a título de pagamento do resgate antecipado das Debêntures, e o repasse, pela Emissora, de recursos aos Titulares de CRI, a título de pagamento do respectivo Resgate Antecipado dos CRI. A operacionalização do Resgate

Antecipado dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado seguirá os procedimentos da B3.

7.2.9. A Emissora deverá informar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado, os valores que deverão ser transferidos à Emissora conforme Cláusula 7.2.8 acima.

7.3. Amortização Programada: Nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago conforme cronograma de pagamento previsto no **Anexo I** deste Termo de Securitização, observado o período de carência de 3 (três) anos exclusivamente para pagamento da amortização dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima (“Carência”).

7.4. Resgate Antecipado Compulsório Total. Os CRI deverão ser resgatados integralmente (“Resgate Antecipado Compulsório Total”) caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Debêntures, observado, com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, o disposto na Cláusula 13.8 abaixo.

7.4.1. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá enviar imediatamente uma comunicação à Devedora, sendo que o resgate das Debêntures deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, da comunicação mencionada nesta Cláusula (“Prazo para Pagamento Antecipado”), sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. O Resgate Antecipado Compulsório Total ocorrerá em 1 (um) Dia Útil contado do resgate antecipado integral das Debêntures, sendo que a data de Resgate Antecipado Compulsório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.4.2. Na comunicação de Resgate Antecipado Compulsório Total prevista acima deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Compulsório Total; (ii) o valor do Resgate Antecipado Compulsório Total, que deverá corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série ou de ambas, conforme o caso, na data programada para o Resgate Antecipado Compulsório Total, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Debenturista, à operacionalização do Resgate Antecipado Compulsório Total.

7.4.3. Exclusivamente na hipótese do Evento de Vencimento Antecipado Automático de que trata a Cláusula 8.5.1, VI da Escritura de Emissão de Debêntures, alternativamente ao resgate antecipado integral, a Devedora poderá optar pela amortização extraordinária parcial das Debêntures, de modo a permitir o reenquadramento da Destinação de Recursos. Nessa hipótese, o pagamento do valor aplicável, a título de amortização extraordinária parcial, deverá ser pago dentro do Prazo para Pagamento Antecipado. Mediante o recebimento dos recursos a título de resgate antecipado parcial das Debêntures, a Emissora realizará a amortização extraordinária parcial dos CRI, de trás para a frente, de forma igualitária entre todos os CRI em Circulação, aplicando-se, no que couber, as disposições da Cláusula 7.4.1 acima.

7.4.4. Em caso de não cumprimento das condições precedentes, antes que tenha sido realizada qualquer integralização dos CRI e das Debêntures, a totalidade das Debêntures e dos CRI será cancelada, sem que seja devido, pela Devedora, qualquer valor a título de resgate antecipado ou pré-pagamento das Debêntures, tampouco pela Emissora, qualquer valor a título de resgate antecipado dos CRI.

7.5. Pagamento do resgate antecipado. O Resgate Antecipado Compulsório Total será feito pela Securitizadora com recursos depositados pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

7.5.1. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

7.6. Resgate Antecipado Total Tributos. Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração estipulada nas Debêntures ou nos CRI, a Devedora, a seu exclusivo critério e sem a necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 6.7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, deverá:

I. arcar com tais tributos, às suas expensas, na medida em que ela ou a Emissora sejam as responsáveis tributárias conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da Remuneração, de modo que os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou, **alternativamente**:

II. promover o resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Tributos"), no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento pelo seu

Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, caso já tenha ocorrido qualquer amortização de principal, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, sem a incidência de qualquer multa ou prêmio de pré-pagamento (“Montante Devido – Resgate Tributos”), sendo certo que, até que o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI tenha sido efetivado, quaisquer pagamentos de Remuneração devidos nos termos deste Termo de Securitização ou da Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser acrescidos, às expensas da Devedora, dos tributos devidos pela Devedora.

7.6.1. Na hipótese de que trata o item “II” acima, a Emissora deverá, no Dia Útil subsequente ao recebimento de comunicação da Devedora sobre a opção pelo Resgate Antecipado Facultativo Tributos, publicar um comunicado ou, alternativamente, enviar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador sobre o resgate antecipado dos CRI.

7.6.2. Em tal hipótese, o resgate antecipado da totalidade dos CRI será realizado pela Emissora na data do resgate antecipado das Debêntures, mediante o pagamento do Montante Devido – Resgate Tributos.

## **8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação das CCI aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.3. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação,



para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, executável de acordo com os seus termos e condições; e

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

8.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas às CCI e aos Créditos Imobiliários a elas vinculados, de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

8.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sujeita às disposições da Escritura de Emissão de CCI, da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

8.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não ocorrência de qualquer dos hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores.

## **9. GARANTIA**

9.1. Garantia: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além da Fiança que integra os Créditos Imobiliários (“Fiança”). Conforme disposto nas Cláusulas 5.11 a 5.11.11 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiadora se comprometeu a honrar a Fiança prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, declarando, ainda, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança.]

9.2. A Fiança será compartilhada entre os CRI 306ª Série e os CRI 307ª Série, não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre a duas séries dos CRI.

## **10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) as CCI, vinculadas pelo presente Termo de Securitização; (iii) a Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a Garantia.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

10.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado e a Garantia sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em até 90 (noventa) dias do seu encerramento, que ocorrerá em 30 de junho, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

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

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Devedora, que se comprometeu a entregar à Emissora cópia autenticada de tais documentos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiel depositária destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhe acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Não

obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na conta do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora, de forma direta e exclusiva, devendo a Securitizadora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

10.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.6. Responsabilidade da Devedora: A Devedora direta ou indiretamente se obrigou a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão dos CRI, conforme previstas e devidamente descritas no ANEXO X (“Despesas da Operação”), sendo que tais despesas deverão ser pagas direta e exclusivamente pela Devedora.

10.7. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor da integralização das Debêntures o montante de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas da Operação de natureza recorrente, conforme indicadas no Anexo X (“Despesas Recorrentes”), que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI (“Fundo de Despesas”). Ainda, durante toda a vigência das Debêntures e dos CRI, deverá ser mantido no Fundo de Despesas um valor mínimo correspondente a R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

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

10.7.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. A Companhia deverá, em até 15 (quinze) 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

Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.7.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário instituído por este Termo de Securitização e integrará o Patrimônio Separado.

10.7.4. As Despesas da Operação que sejam devidas em parcela única por ocasião da emissão das Debêntures e dos CRI e da realização da Oferta (*despesas flat*) serão arcadas diretamente pela Devedora, conforme boletos e/ou faturas a serem encaminhadas pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, devendo a Devedora encaminhar à Emissora os respectivos comprovantes de pagamento até, no máximo, a data de vencimento de cada uma de tais despesas.

10.7.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.7.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas Recorrentes sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas Recorrentes deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas Recorrentes que forem pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.7.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas Recorrentes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 6.10 da Escritura de Emissão de Debêntures ou, somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as referidas penalidades, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

10.7.7. Na hipótese da Cláusula 10.7.6, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma das Cláusulas 10.6 e 10.7 serão acrescidos à dívida da Emissora no âmbito dos valores devidos

pela Companhia no contexto da Emissão, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos aqui prevista.

10.7.8. Conforme aqui previsto, 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 Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos com estas despesas.

10.7.9. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

10.7.10. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

## **11. AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

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

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

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

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

- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução nº 17/21;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução nº 17/21, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo III** deste Termo de Securitização;
- (vii) para os fins do § 2º do artigo 6º da Resolução nº 17/21, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do **Anexo IV** a este Termo de Securitização;
- (viii) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (ix) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença à Emissora, a seu administrador ou sócio;
- (x) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xi) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Devedora no presente Termo de Securitização e no Prospecto;
- (xii) verificará a constituição e exequibilidade da Garantia, tendo em vista que a aprovação societária de outorga da referida garantia será registrada na Junta Comercial competente nos prazos previstos nos Documentos da Operação, posteriormente à assinatura do presente Termo de Securitização. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 01/2021. Por fim, com base nas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 2020, o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$ R\$220.440.000,00 (duzentos e vinte milhões, quatrocentos e quarenta mil reais) não havendo como assegurar que, na eventualidade da execução da Garantia, o produto

decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de emissões de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(xiv) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(xv) que não é sociedade coligada ou controlada do Coordenador Líder.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(iii) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito dos CRI, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;

(iv) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;



- (v) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, a Fiadora ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos Documentos da operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.1.3 abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (viii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (ix) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares de CRI;
- (x) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos da Cláusula 11.11 deste Termo de Securitização;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso;
- (xii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xiii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantidas (caso existam) e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xiv) acompanhar a prestação das informações periódicas da Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;

(xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xvi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula 16 abaixo e na forma da Cláusula 13 abaixo;

(xvii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xviii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xix) comunicar os Titulares de CRI de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do Agente Fiduciário;

(xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;

(xxi) verificar, no relatório que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(xxii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e a Garantia afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, nos termos da Resolução 17/21 CVM, e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(xxiv) enviar o relatório de que trata o item (xxiii) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;

(xxv) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xxvi) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias, uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário;

(xxvii) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931;

(xxviii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xxix) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI;

(xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(xxxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o artigo 16 da Resolução nº 17/21 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;  
e

(xxxii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução nº 17/21 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio

físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá direta ou indiretamente, por meio da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização (i) parcelas anuais no valor de R\$ 16.560,00 (dezesesseis mil, quinhentos e sessenta reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

11.5.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

11.5.2. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

11.5.3. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

11.5.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI e da(s) CCI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.5.5. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.6. As remunerações acima serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF); (v) Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.7. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações acima, estará sujeita a 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 a atualização monetária pelo IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.8. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário 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, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de

documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

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

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização 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, cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização; e

11.10.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.11. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser substituído, no prazo máximo de 30 (trinta) dias mediante decisão tomada em Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.11.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.11.2. Se a convocação da Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na Cláusula 11.11 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar a referida substituição.

11.12. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

11.12.1. Os Titulares de CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

11.12.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.12.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

11.12.4. A Assembleia Geral destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.13. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares de CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na Cláusula 11.14 abaixo. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.14. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

11.15. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Devedora e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade da Devedora e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares de CRI judicial ou extrajudicialmente.

11.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com



eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

11.18. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

## **12. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E EXCUSSÃO DA GARANTIA**

12.1. Caso seja verificado a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.1.3, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 11.4 acima, poderá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o disposto na Cláusula 12.1.2 abaixo.

12.1.1. A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 12.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na Cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.1.3 abaixo.

12.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (i) liquidação do Patrimônio Separado ou, no caso dos eventos previstos na Cláusula 12.1.3 abaixo, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto na Cláusula 12.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme as Cláusulas acima:

(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 por esta, no prazo legal;

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

(iv) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; e

(v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, ou em outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário.

12.1.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência das CCI integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), ou à Emissora nos casos da Cláusula 12.1.3 acima, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção

de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

12.2. Excussão da Garantia: Na Assembleia Geral de Titulares de CRI que eventualmente deliberar pela declaração de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá ser deliberado pelo o início ou não do procedimento de excussão da Garantia.

12.2.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão da Garantia deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

### **13. ASSEMBLEIA GERAL**

13.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula ("Assembleia Geral").

13.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.2.1. Exceto na hipótese prevista no artigo 14, § 2º da Lei 9.514, a convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.2.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os titulares de CRI em Circulação.

13.2.3. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. São autorizados a votar, nas Assembleias de Titulares de CRI, os respectivos representantes legais dos Titulares de CRI ou seus procuradores legalmente constituídos.

13.2.4. Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização, se assim permitido pela legislação aplicável e desde que nos termos da mesma, inclusive da Instrução CVM 625.

13.2.5. Caso o Titular de CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Devedora; (ii) seja controlada pela Devedora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora; (iv) seja coligada com a Devedora; ou (v) detenha os CRI por conta da Devedora ou de qualquer forma represente a Devedora, esse Titular de CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Geral, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular de CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Gerais. O disposto nesta Cláusula não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

13.3. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião.

13.3.1. Nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, as Assembleias Gerais poderão ser realizadas de forma digital, ou ainda, de forma híbrida, devendo, para tanto, a Emissora divulgar no edital de convocação a forma de realização da Assembleia Geral, sua plataforma de realização, bem como os documentos que os Titulares de CRI deverão apresentar para fins de participação na assembleia.

13.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá àquele eleito pelos Titulares de CRI presentes ou àquele que for designado pela CVM.

13.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.7. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme estabelecido de forma específica nesse Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na assembleia.

13.7.1. As deliberações relativas: (i) à alterações das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (vi) às alterações de Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação.

13.8. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência sobre tal evento, Assembleia Geral para deliberar a declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI ("Vencimento Antecipado"). Caso os Titulares de CRI representando (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (ii) em segunda convocação, a maioria dos CRI presentes, desde que representem pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o Vencimento Antecipado, a Emissora não decretará o Vencimento Antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI. Em não ocorrendo a deliberação contrária ao Vencimento Antecipado pelo quórum previsto acima, ou caso a Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira e nem em segunda convocação, ou caso não seja obtido quórum de deliberação e/ou de instalação, as Debêntures e consequentemente os CRI serão considerados como antecipadamente vencidos.

13.8.1. Para que não haja dúvidas, as Partes desde já reconhecem que a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático ensejará o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI independentemente de deliberação em Assembleia Geral.

13.9. As deliberações relacionadas à renúncia (*waiver*) ou perdão temporário no caso de solicitações prévias de anuência para não caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, deverão observar o mesmo quórum previsto na Cláusula 13.8 deste Termo de

Securitização, observado que a ausência de quórum de instalação e/ou deliberação deverá ser interpretada tacitamente como recusa da anuência pleiteada.

13.10. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

#### **14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

14.1.1. A remuneração definida na Cláusula 14.1 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Os valores referidos na Cláusula 14.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e a Garantia integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;

(iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

(iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia;

(v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (b) sejam de responsabilidade da Devedora;

(vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, da Garantia e do Patrimônio Separado; e

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

14.2.1. As despesas da operação de responsabilidade da Devedora e/ou do Patrimônio Separado se encontram melhor descritas no ANEXO X.

14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 12.1 e 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1, 12.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive na execução da Garantia; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.4 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas



reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

14.5.1. Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

## 15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

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

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

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por

cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange

as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos Investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§

1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses Investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para Investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180

(cento e oitenta) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) *IOF*

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações

com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## **16. PUBLICIDADE**

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM, bem como serão divulgadas no endereço virtual (*website*) da Emissora.

16.1.1. As eventuais despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Devedora ou, caso a Devedora não efetue o referido pagamento, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

## **17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

17.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

## **18. RISCOS**

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização,

bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(i) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - A extensão da pandemia da COVID-19 e a percepção de seus efeitos, inclusive quanto aos negócios da Devedora e da Fiadora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, o que poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira da Devedora e da Fiadora, nos resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, suas respectivas capacidades de continuar operando, o que pode gerar efeitos adversos para os CRI. A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do vírus Sars-Cov-2, causador da *Coronavírus Disease* (“COVID-19”). Assim como visto anteriormente em situações semelhantes, a disseminação de doenças, tais como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, a provocada pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), dentre outras, impacta diretamente determinados setores da economia dos países em que elas se propagaram. Situações como a ocasionada pela COVID-19 podem causar surtos de contaminação (epidemia e pandemia), o que pode levar a adoção de políticas públicas como tentativa de conter o contágio, principalmente as que visem o isolamento social, o incentivo a utilização de trabalho remoto (teletrabalho), a adoção de lockdown, dentre outras, o que poderá provocar efeitos adversos nas operações da Devedora e da Fiadora. Como consequência da queda no desempenho operacional, o faturamento dos devedores dos Créditos Imobiliários poderá ser reduzido a níveis insuficientes para a manutenção de suas operações. Além disso, os colaboradores da Emissora, do Agente Fiduciário, da Devedora e da Fiadora podem ser afetados e com isso gerar uma queda do nível de serviço e, ocasionalmente, comprometimento de suas respectivas operações. Até a Data de Emissão dos CRI, ainda não se sabia o tempo necessário para conter o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com as medidas para conter o contágio. Por isso, na Data de Emissão dos CRI, havia, ainda, grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora, do Agente Fiduciário, da Devedora e da Fiadora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, os impactos nos CRI.

(ii) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de



salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e da Fiadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto às modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora e da Fiadora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(iii) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Fiadora e da Emissora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Fiadora e suas capacidades de pagamento.

(iv) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia

nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. 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. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(v) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação.

Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora, influenciando negativamente suas capacidades produtivas e de pagamento.

(vi) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Condições da Economia e da Política Brasileiras: Atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada “Lava Jato”, conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, dos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propina em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo e gás e de construção. O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas implicadas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o recente processo de *impeachment* da Presidente da República e as próximas eleições presidenciais. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações da operação “Lava Jato”, nem mesmo, os efeitos que estas terão na economia brasileira. O futuro desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza com relação ao fato de se e quando tais políticas e regulamentos venham a ser implementadas podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(vii) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e da Fiadora e a qualidade da presente Emissão.

(viii) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Eventual rebaixamento na classificação de risco (*rating*) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

(ix) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a serem acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(x) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

(xi) Riscos Socioambientais relacionados a novas regulamentações: Os principais riscos socioambientais estão associados à novas regulamentações em discussão e/ou em

implantação no país. Como exemplo, a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual obriga que todos os fabricantes, assim como os importadores, distribuidores e comerciantes, desenvolvam um sistema de logística reversa para os seus produtos em fim de vida montando um sistema de cobertura nacional para todos os produtos. Como o acordo ainda não foi firmado existe o risco que os custos de tal implantação sejam muito dispendiosos para os fabricantes. Outro exemplo é a obrigatoriedade de eliminação do uso de hidroclorofluorcarbonos (HCFCs) e hidrofluorcarbonos (HFCs) nos produtos e processos industriais, iniciativa que é coordenada no Brasil pelo Departamento de Mudanças Climáticas do Ministério do Meio Ambiente, por meio do Programa Brasileiro de Eliminação dos HCFCs (PBH). Desta forma, qualquer aumento de custo da operação irá requerer novos investimentos para a sua implantação e poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

(xii) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

(xiii) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(xiv) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55,

inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(xv) Riscos relacionados à Emissora – Companhia Securitizadora: A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e a Fiança. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações assumidas junto aos investidores dos 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 Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

(xvi) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e sua Garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(xvii) Riscos relacionados à Emissora - Prestadores de serviços da Emissão: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de suas atividades, tais como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus

preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

(xviii) Riscos relacionados à Emissora - A importância de uma equipe qualificada: A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

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

(xx) Riscos relacionados à Emissora – A Emissora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções. A Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 8.078/90, conforme alterada, a Lei nº 12.965/14 (“Marco Civil da Internet”), o Decreto nº 8.771/16 e a Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“LGPD”) são as principais leis que regem o uso de dados pessoais no Brasil. Entre outros requisitos, para que os dados pessoais sejam coletados e usados, quando por meio de provedores, tal como quando da realização de Assembleias Gerais por meio digital, a Emissora e o Agente Fiduciário precisam obter o consentimento prévio, expresso e informado do titular dos dados. Não obstante estas disposições, em 28 de dezembro de 2019, foi promulgada a Medida Provisória nº 869/2018, que alterou alguns dispositivos da LGPD, instituindo a Autoridade Nacional de Proteção de Dados. A referida medida provisória também prorrogou o prazo para que as empresas se adequassem às medidas da LGPD para agosto de 2020. No entanto, como tentativa de mitigar os efeitos e a disseminação da COVID-19, houve a promulgação da Medida Provisória nº 959, de 29 de abril de 2020 (“MP 959”), que estabeleceu a entrada em vigor da LGPD para o dia 03 de maio de 2021. A aplicabilidade das penalidades instituídas pela LGPD foi postergada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. A MP 959 foi convertida

no Projeto de Lei de Conversão nº 34/2020 (“PLV”), tendo sido aprovada pela Câmara dos Deputados com a alteração da data de sua entrada em vigor, que ficou para 1º de janeiro de 2021. Contudo, quando da apreciação do PLV pelo Senado Federal, o órgão rejeitou o dispositivo que adia a entrada em vigor da LGPD, determinando vigência imediata. Em 17 de setembro de 2020, o presidente Jair Bolsonaro sancionou o PLV, de forma que a lei passou a vigor em 18 de setembro de 2020. Por outro lado, as penalidades estabelecidas na LGPD permanecerão aplicáveis somente a partir de agosto do ano de 2021. Como a Emissora coleta, armazena, processa e utiliza informações pessoais de funcionários, clientes e prestadores de serviços, bem como outros dados de usuários em seus negócios, a Emissora deve cumprir com todas as leis de privacidade e proteção de dados pessoais. A percepção de negligência com o tema de proteção de dados, válida ou não, pode afetar adversamente os negócios da Emissora. A Emissora deve garantir que qualquer tratamento, coleta, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência e descarte de dados pessoais pelos quais é responsável estejam em conformidade com as leis aplicáveis de proteção de dados. Qualquer violação de segurança, ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar a reputação da Emissora, expô-la a riscos e responsabilidades legais, sujeita-la a publicidade negativa, interromper suas operações e prejudicar seus negócios. Falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Emissora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base da Emissora, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a sua reputação, a situação financeira e os seus resultados operacionais. A Emissora não pode garantir que suas medidas de segurança evitarão vazamento de dados pessoais, incidentes de segurança, ou que a falha em os evitar não terá um efeito adverso relevante sobre seus negócios. Vale ressaltar que violações à LGPD nos sujeitam às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD como advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, suspensão do funcionamento do banco de dados, suspensão da atividade relacionada ao tratamento e multa de até 2% de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) apurado no mais recente exercício social, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. e multa diária, observado limite global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Lembrando que as sanções da LGPD serão aplicáveis a partir de agosto de 2021. Ao se referir aos casos de violação de suas regras sobre registros e dados pessoais, o Marco Civil da Internet, por sua vez, estabelece um conjunto de sanções específicas, que já podem ser aplicadas pelo Poder Judiciário: (i) advertência; (ii) multa de até 10% do faturamento do grupo econômico no Brasil; (iii) suspensão temporária de atividades; ou (iv) proibição de exercício das atividades.



(xxi) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta - Declaração de Anulabilidade dos Créditos Imobiliários: Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Vencimento Antecipado a declaração de nulidade dos Créditos Imobiliários com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final. Na eventual hipótese dos Créditos Imobiliários terem sua nulidade ou anulabilidade declarada, com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido.

(xxii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta – Pré-pagamento e/ou vencimento antecipado dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fidora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Devedora e da Fidora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(xxiii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos devidos pela Emissora contra a Devedora pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(xxiv) Riscos relacionados aos CRI - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representam crédito originado da existência de um fluxo financeiro decorrente de direitos de crédito imobiliário devidos no âmbito das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos

Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição pela Devedora, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xxv) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta - Originação dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(xxvi) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta - Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os recebimentos oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, os Investidores poderão não receber eventuais saldos devidos.

(xxvii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta - Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos Titulares de CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

(xxviii) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta – Inexistência de Garantia Real: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real, sendo sua única garantia a Fiança prestada pela Fiadora. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial tanto em relação a credores da Devedora quanto a credores da Fiadora. Assim, na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora deixarem de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora e da Fiadora, devendo valer-se de processo

de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora e/ou da Fiadora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora e/ou da Fiadora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

(xxix) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta - Due Diligence Limitada: A Devedora e a Fiadora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora, à Fiadora e seus respectivos ativos além dos descritos neste Termo de Securitização. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, na Fiadora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da *due diligence* limitada poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

(xxx) Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários: Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor. Nesse sentido, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pelos referidos devedores, todos os fatores de risco aplicáveis a eles, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estes se encontram inseridos são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Caso a Devedora e a Fiadora não tenham condições de pagar nos prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente.

(xxxi) Riscos Relacionados à Saúde Financeiras da Devedora e da Fiadora. Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Devedora é de R\$ 241.847.000,00 (duzentos e quarenta e um milhões, oitocentos e quarenta e sete mil reais) e o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$220.440.000,00 (duzentos e vinte milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), sendo certo que os referidos patrimônios poderão ser afetados por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser pela Devedora ou pela Fiadora assumidas perante terceiros. Por tal motivo, não é possível assegurar que a situação financeira da Devedora e/ou da Fiadora existente na supracitada data de referência permanecerá inalterada até a data de vencimento dos CRI, tampouco que a Devedora e/ou a Fiadora, se demandadas, serão capazes de arcar com as obrigações dos Créditos Imobiliários ou decorrentes da Fiança prestada.

(xxxii) Riscos Relacionados à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamentos. Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. A falta de tais informações pode implicar em riscos relacionados à avaliação da capacidade financeira da Devedora e/ou da Fiadora de adimplir os Créditos Imobiliários, o que pode afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

(xxxiv) Distribuição Parcial dos CRI: Conforme descrito neste Termo de Securitização, a presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes. Ainda, em caso de distribuição parcial do CRI, o volume de CRI subscritos por determinado Investidor poderão representar volume distinto em relação ao volume total da Oferta, o que pode impactar questões como representatividade de cada Investidor no contexto das deliberações tomadas em Assembleia Geral.

## **19. DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

19.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as

partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.4. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

19.5. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.6. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal Parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

19.7. O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 ou da junta comercial ou cartórios competentes; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo de Securitização.

19.8. Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Contrato poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de

setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste Contrato é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Contrato em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste Contrato é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. Para os fins da presente Cláusula, deverão ser utilizadas plataformas de assinatura digital que possibilitem a segurança, validade jurídica, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Contrato, bem como sua existência física (impresa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigido pelos órgãos competentes, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Contrato são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

## **20. NOTIFICAÇÕES**

20.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

*Para a Emissora*

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004

São Paulo/SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

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

*Para o Agente Fiduciário*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304

CEP 22640-102 – Barra da Tijuca

Rio de Janeiro/RJ

At.: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: 21 3385-4565

Correio Eletrônico: [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br)

20.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes (i) se feitas por meio físico, quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por correio eletrônico com confirmação de entrega; ou (ii) se feitas por meio eletrônico (*e-mail*) mediante confirmação de recebimento.

**21. FORO**

21.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [data].

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)*

(Página 1/1 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, celebrado em [data] entre Virgo Companhia de Securitização e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF:



**ANEXO I TABELA DE PAGAMENTO DOS CRI**

<b>CRI 306ª Série</b>			
<b>n</b>	<b>Data*</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros</b>
1	15/04/2022	0,0000%	NÃO
2	15/10/2022	0,0000%	NÃO
3	15/04/2023	0,0000%	NÃO
4	15/10/2023	0,0000%	NÃO
5	15/04/2024	0,0000%	NÃO
6	15/10/2024	33,3333%	NÃO
7	15/04/2025	0,0000%	NÃO
8	15/10/2025	50,0000%	NÃO
9	15/04/2026	0,0000%	NÃO
10	15/10/2026	100,0000%	NÃO

<b>CRI 307ª Série</b>			
<b>n</b>	<b>Data*</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros</b>
1	15/04/2022	0,0000%	NÃO
2	15/10/2022	0,0000%	NÃO
3	15/04/2023	0,0000%	NÃO
4	15/10/2023	0,0000%	NÃO
5	15/04/2024	0,0000%	NÃO
6	15/10/2024	20,0000%	NÃO
7	15/04/2025	0,0000%	NÃO
8	15/10/2025	25,0000%	NÃO
9	15/04/2026	0,0000%	NÃO
10	15/10/2026	33,3333%	NÃO
11	15/04/2027	0,0000%	NÃO
12	15/10/2027	50,0000%	NÃO
13	15/04/2028	0,0000%	NÃO
14	15/10/2028	100,0000%	NÃO

*\* caso qualquer das datas acima não seja um Dia Útil, o pagamento será devido no Dia Útil imediatamente subsequente.*

## ANEXO II IDENTIFICAÇÃO DAS CCI

[**Nota:** a ser inserido, após o bookbuilding e fechamento da Escritura de Emissão de CCI.]

**ANEXO III    DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Endereço: Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala , Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 Cidade / Estado: Rio de Janeiro/RJ CNPJ nº: 17.343.682/0001-38 Representado neste ato por seu diretor estatutário: [●] Número do Documento de Identidade: nº [●] CPF nº: [●]
---

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 4ª Número da Série: 306ª e 307ª Emissor: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 Quantidade: [●] ([●]) Forma: Nominativa escritural
---

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

São Paulo, [data].

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**  
**MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

## ANEXO IV DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### Tabela 1 – Imóveis Reembolso

Imóvel	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Ceasa	Rod. Dom Pedro I, km 140, 5 Jardim Santa Mônica - Campinas - SP CEP: 13080-395	87.190	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Amoreiras	Rua Padre Bernardo da Silva, 1111, São Bernardo - Campinas - SP, CEP: 13030-710	223.607	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Sim	Não
Pres. Kennedy	Av. Atlântica, 1000, Socorro - São Paulo - SP, CEP: 04768-100	201251; 201.714 e 212.545	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
SJ dos Campos	Avenida Andrômena, nº 200, São José dos Campos/SP	104.257	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Guarapiranga	Av. Guarapiranga, 900 Socorro - São Paulo - SP CEP: 04762-001	58.086 / 58.057	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Taubaté	Avenida Charles Schneider, nº 800/850, Bairro do Barranco, Taubaté/SP	32.200 e 32.201	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Carapicuíba	Av. Desem. Dr. Eduardo C. de Abreu, 495 Vila Municipal - Carapicuíba - SP CEP: 06328-330	2.641	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não

Imóvel	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Diadema	Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, 3000 Canhema - Diadema - SP CEP: 09941-202	Transcrição nº 8.429	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Diadema	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Jacareí	Praça Charles Gates, 90 Jardim das Indústrias - Jacareí - SP CEP: 12306-090	39.217	Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Itú	Avenida Nove de Julho, nº 897, Padre Bento, Itú/SP	22.242; 22.246; 22.021; 22.268; 40.802; 22.176; 23.367; 21.883; 21.884; 21.885; 38.083 e transcrição 14.436	Cartório de Registro de Imóveis de Itú/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Bauru	Av. Dr. Nuno de Assis, 21 100 Centro - Bauru - SP CEP: 17020-310	100.145	Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Sta. Barbara	Rua do Ósmio, 915 Sítio Geriva - Santa Bárbara d - SP CEP: 13456-625	67.551	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara D'oeste/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
São Carlos	Estrada Municipal Rubens Fernando Monte Ribeiro, 1 Jardim Novo Horizonte - São Carlos - SP CEP: 13571-51	104.551	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de São Carlos - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Itanhaém	Rua José S. Bechelli, 1351 Jardim Sabaúna - Itanhaém - SP CEP: 11740-000	179.004	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Itanhaém - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Pindamonhangaba	Av. Prof Manoel César	53.341	Cartório de Registro de	Não	Registrado em nome	Parcial	Não

Imóvel	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
	Ribeiro, 321 Santa Cecília - Pindamonhangaba - SP CEP: 12411-010		Imóveis Comarca de Pindamonhangaba Pindamonhangaba - SP		da Técnica.		
Botucatu	Av. Marginal 200, 1050, Vila Real - São Paulo - SP, CEP: 18606-294	-	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Botucatu Botucatu - SP	Sim o Shopping / A ampliação da loja do Tenda não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Salto	Rodovia da Convenção, 760 Salto de São José - Salto - SP CEP: 13324-240	25.678	Cartório de Registro de Imóveis de Salto/SP.	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Piracicaba	Av. Guerino Lubiani, 770 Dois Córregos - Piracicaba - SP CEP: 13420-823	18.221	Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Ribeirão Preto	Avenida Marechal Costa e Silva, 1231 Campos Eliseos - Ribeirão Preto - SP CEP: 14080-130	163171 / 163.172 / 163.173	1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Hortolândia	Rua José Camilo de Camargo, 5 Lot. Remanso Campineiro - Hortolândia - SP CEP: 13184-494	133.665	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Sumaré - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Ferraz	Avenida Governador Jânio Quadros, 51 Parque Dourado - Ferraz de Vasconcelos - SP CEP: 08527-000	82.332	Oficial de Registro de Imóveis de Poá/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Parcial	Não

Imóvel	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Suzano	Rua Baruel, nº 315, Vila Costa, Suzano/SP	12.510, 12.511, 4.094, 48.365, 48.366 e 48.667	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Vila Galvão	Avenida Pedro de Souza Lopes, nº 900, Guarulhos/SP	10.000 e 10.001	2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
<b>São Mateus</b>	Avenida Ragueb Chohfi, nº 1956, Galpão 1, Parque Industrial São Lourenço, São Mateus/SP	100.526	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Praia Grande	Rua Savério Fittipaldi, nº 150, complemento 200, bairro Quietude, CEP: 11718-180	141.837	Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Sorocaba	Avenida Itavuvu, nº 2.182, Terra Vermelha, Sorocaba/SP	34.785	1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Itatiba	R. Domingos Pretti, 170 Jardim de Lucca - Itatiba - SP CEP: 13255-28	3.339	Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Ubatuba	Rodovia BR101, KM 50, N/Nº, bairro Estufa, Ubatuba/SP	43.154 e 43.155	Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Guarulhos - CD IV	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 365 Pq. das Nações - Guarulhos - SP CEP: 07243-580	43.507	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos IV - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Itaquaquecetuba - CD/Loja	Rua Suzano, nº 799, Jardim Monte Belo, Itaquaquecetuba/SP	2.175 e 2.487	Cartório de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não

Imóvel	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Sumaré	Rua Francisco Manoel de Souza, 64 Chácara Bela Vista - Sumaré - SP CEP: 13175-500	170.657	Registro de Imóveis de Sumaré/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Jaú	Frente para Av. João Ferraz Netto,	50.661	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Jaú - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Matão	ver demarcação na matrícula	43.469	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Matão - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Guarulhos CD III	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 231 e 365 Pq. das Nações - Guarulhos - SP CEP: 07243-580	82.101	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos III - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não

**Tabela 2 – Imóveis Destinação**

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório	Empreendimento foi objeto de destinação de recursos de outra emissão?	Situação do Registro	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Ceasa	Rod. Dom Pedro I, km 140, 5 Jardim Santa Mônica - Campinas - SP CEP: 13080-395	87.190	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não



Amoreiras	Rua Padre Bernardo da Silva, 1111, São Bernardo - Campinas - SP, CEP: 13030-710	223.607	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Sim	Não
Pres. Kennedy	Av. Atlântica, 1000, Socorro - São Paulo - SP, CEP: 04768-100	201251; 201.714 e 212.545	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
SJ dos Campos	Avenida Andrômena, nº 200, São José dos Campos/SP	104.257	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Guarapiranga	Av. Guarapiranga, 900 Socorro - São Paulo - SP CEP: 04762-001	58.086 / 58.057	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Taubaté	Avenida Charles Schneider, nº 800/850, Bairro do Barranco, Taubaté/SP	32.200 e 32.201	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Carapicuíba	Av. Desem. Dr. Eduardo C. de Abreu, 495 Vila Municipal - Carapicuíba - SP CEP: 06328-330	2.641	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Diadema	Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, 3000 Canhema - Diadema - SP CEP: 09941-202	Transcrição nº 8.429	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Diadema	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Jacareí	Praça Charles Gates, 90 Jardim das Indústrias - Jacareí - SP CEP: 12306-090	39.217	Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Itú	Avenida Nove de Julho, nº 897, Padre Bento, Itú/SP	22.242; 22.246; 22.021; 22.268; 40.802; 22.176; 23.367; 21.883; 21.884; 21.885; 38.083 e transcrição 14.436	Cartório de Registro de Imóveis de Itú/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não

Bauru	Av. Dr. Nuno de Assis, 21 100 Centro - Bauru - SP CEP: 17020-310	100.145	Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Sta. Barbara	Rua do Ósmio, 915 Sítio Geriva - Santa Bárbara d - SP CEP: 13456-625	67.551	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara D'oeste/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
São Carlos	Estrada Municipal Rubens Fernando Monte Ribeiro, 1 Jardim Novo Horizonte - São Carlos - SP CEP: 13571-51	104.551	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de São Carlos - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Itanhaém	Rua José S. Bechelli, 1351 Jardim Sabaúna - Itanhaém - SP CEP: 11740-000	179.004	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Itanhaém - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Pindamonhangaba	Av. Prof Manoel César Ribeiro, 321 Santa Cecília - Pindamonhangaba - SP CEP: 12411-010	53.341	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Pindamonhangaba - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
<b>Botucatu</b>	Av. Marginal 200, 1050, Vila Real - São Paulo - SP, CEP: 18606-294		Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Botucatu Botucatu - SP	Sim o Shopping / A ampliação da loja do Tenda não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Salto	Rodovia da Convenção, 760 Salto de São José - Salto - SP CEP: 13324-240	25.678	Cartório de Registro de Imóveis de Salto/SP.	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Piracicaba	Av. Guerino Lubiani, 770 Dois Córregos - Piracicaba - SP CEP: 13420-823	18.221	Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não

Ribeirão Preto	Avenida Marechal Costa e Silva, 1231 Campos Eliseos - Ribeirão Preto - SP CEP: 14080-130	163171 / 163.172 / 163.173	1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Hortolândia	Rua José Camilo de Camargo, 5 Lot. Remanso Campineiro - Hortolândia - SP CEP: 13184-494	133.665	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Sumaré - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
FERRAZ	Avenida Governador Jânio Quadros, 51 Parque Dourado - Ferraz de Vasconcelos - SP CEP: 08527-000	82.332	Oficial de Registro de Imóveis de Poá/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Parcial	Não
Suzano	Rua Baruel, nº 315, Vila Costa, Suzano/SP	12.510, 12.511, 4.094, 48.365, 48.366 e 48.667	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
TA51 LJ - Praia Grande	Rua Savério Fittipaldi, nº 150, complemento 200, bairro Quietude, CEP: 11718-180	141.837	Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Sorocaba	Avenida Itavuvu, nº 2.182, Terra Vermelha, Sorocaba/SP	34.785	1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Itatiba	R. Domingos Pretti, 170 Jardim de Lucca - Itatiba - SP CEP: 13255-28	3.339	Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Ubatuba	Rodovia BR101, KM 50, N/Nº, bairro Estufa, Ubatuba/SP	43.154 e 43.155	Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Itaquaquecetuba	Rua Suzano, nº 799, Jardim Monte Belo, Itaquaquecetuba/SP	2.175 e 2.487	Cartório de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não

Sumaré	Rua Francisco Manoel de Souza, 64 Chácara Bela Vista - Sumaré - SP CEP: 13175-500	170.657	Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Jauá	Frete para Av. João Ferraz Netto,	50.661	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Jauá Jauá - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Matão	ver demarcação na matrícula	43.469	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Matão Matão - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Praia Grande II	Av. Presidente Kennedy, nº 3113, complemento: loja luc 17, bairro Aviação, CEP: 11703-200	171067	Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Guarulhos CD III	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 231 e 365 Pq. das Nações - Guarulhos - SP CEP: 07243-580	82.101	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos III - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Guarulhos CD IV	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 365 Pq. das Nações - Guarulhos - SP CEP: 07243-580	43.507	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos IV - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
CD - Salto	Rodovia do Açúcar, SP 308, km 161	56.072	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Itapetininga	Rua Padre Albuquerque, 1.150, Itapetininga/SP (Clube Atlético Sorocabana de Itapetininga)	91.640, 91.641 e 9.642	Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Avaré	Prof. Paulo de Araujo Novaes	74.567	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
	Prof. Paulo de Araujo Novaes	74.568		Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
	Prof. Paulo de Araujo Novaes	74.569		Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não

Vinheho	Sítio Nossa Senhora do Carmo, Santana	3.012	Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
---------	---------------------------------------	-------	---	-----	---------------------------------	-----	-----

**Tabela 3 – Forma de Destinação dos Recursos**

Imóvel	Uso dos Recursos	Orçamento total previsto para o imóvel (\$ milhares)	Gastos já realizados até 07/2021 (exclusive) (R\$)	Gastos totais necessários a partir de [=] (inclusive)	Valor estimado dos recursos dos CRI a serem alocados no imóvel conforme cronograma da Tabela 3	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI alocado por imóvel
VN05 LJ - Ceasa	Ampliação/Reformas	5.189,9	5.189,9	-	-	1,10%
TA03 LJ - Amoreiras	Ampliação/Reformas	5.155,8	655,8	4.500,0	-	1,09%
TA06 LJ - Pres. Kennedy	Ampliação/Reformas	1.548,3	1.548,3	-	-	0,33%
TA08 LJ - SJ dos Campos	Ampliação/Reformas	805,4	805,4	-	-	0,17%
TA09 LJ - Guarapiranga	Ampliação/Reformas	1.273,0	1.273,0	-	-	0,27%
TA15 LJ - Taubaté	Ampliação/Reformas	4.200,7	4.200,7	-	-	0,89%
TA16 LJ - Carapicuíba	Ampliação/Reformas	4.625,5	4.625,5	-	-	0,98%
TA17 LJ - Diadema	Ampliação/Reformas	1.571,0	1.571,0	-	-	0,33%
TA18 LJ - Jacareí	Ampliação/Reformas	3.764,8	3.764,8	-	-	0,80%
TA20 LJ - Itú	Ampliação/Reformas	4.064,8	4.064,8	-	-	0,86%
TA25 LJ - Bauru	Ampliação/Reformas	3.647,9	3.647,9	-	-	0,77%
TA27 LJ - Sta. Bárbara	Ampliação/Reformas	3.536,0	3.536,0	-	-	0,75%
TA31 LJ - São Carlos	Ampliação/Reformas	4.739,3	1.680,5	3.058,9	-	1,01%
TA33 LJ - Itanhaém	Ampliação/Reformas	1.507,3	1.507,3	-	-	0,32%
TA33 PT - Itanhaém	Construção Posto Combustível	930,5	930,5	-	-	0,20%
TA34 LJ - Pindamonhangaba	Ampliação/Reformas	1.822,9	1.822,9	-	-	0,39%

TA35 LJ - Botucatu	Ampliação/Reformas	2.280,9	2.280,9	2.280,9	-	0,48%
TA36 LJ - Salto	Ampliação/Reformas	2.957,5	2.957,5	2.957,5	-	0,63%
TA37 LJ - Piracicaba	Ampliação/Reformas	5.001,5	1.636,8	3.364,7	3.364,7	1,06%
TA38 LJ - Ribeirão Preto	Ampliação/Reformas	2.398,8	2.398,8	-	-	0,51%
TA39 LJ - Hortolândia	Ampliação/Reformas	559,6	559,6	-	-	0,12%
TA41 LJ - FERRAZ	Ampliação/Reformas	4.380,1	1.015,4	3.364,7	3.364,7	0,93%
TA44 LJ - Suzano	Ampliação/Reformas	756,3	756,3	-	-	0,16%
TA48 LJ - Vila Galvão	Ampliação/Reformas	464,4	464,4	-	-	0,10%
TA49 LJ - São Mateus	Ampliação/Reformas	498,3	498,3	-	-	0,11%
TA51 LJ - Praia Grande	Ampliação/Reformas	417,9	417,9	-	-	0,09%
TA53 LJ - Sorocaba	Construção Loja Nova	9.772,7	6.408,0	3.364,7	3.364,7	2,07%
TA54 LJ - Itatiba	Construção Loja Nova	15.240,0	15.240,0	-	-	3,23%
TA57 LJ - Ubatuba	Construção Loja Nova	21.354,5	20.791,7	562,8	562,8	4,53%
Guarulhos - CD IV	Construção CD Novo	6.368,7	6.368,7	-	-	1,35%
Itaquaquecetuba - CD/Loja	Ampliação/Reformas	4.140,6	4.140,6	-	-	0,88%
TA32 - Sumaré	Ampliação/Reformas	3.518,5	459,7	3.058,9	3.058,9	0,75%
Jaú	Construção Loja Nova	27.645,5	2,9	27.642,6	27.642,6	5,86%
Matão	Construção Loja Nova	27.608,7	4.480,3	23.128,4	23.128,4	5,86%
Praia Grande II	Construção Loja Nova (BTS)	8.541,9	-	8.541,9	8.541,9	1,81%
Guarulhos CD III	Construção CD Novo	20.580,7	18.750,6	1.830,1	1.830,1	4,37%
CD - Salto	Construção CD Novo	40.088,9	-	40.088,9	40.088,9	8,50%
CD - Salto	Construção CD Novo	34.576,9	-	34.576,9	34.576,9	7,33%
CD - Salto	Construção Loja Nova	45.728,0	-	45.728,0	45.728,0	9,70%
Itapetininga	Construção Loja Nova	27.642,6	-	27.642,6	27.642,6	5,86%
Tatuí	Construção Loja Nova	27.642,6	-	27.642,6	27.642,6	5,86%
Avaré	Construção Loja Nova	27.642,6	-	27.642,6	27.642,6	5,86%
Vinhedo	Construção Loja Nova	27.642,6	-	27.642,6	27.642,6	5,86%
Leme	Construção Loja Nova	27.642,6	-	27.642,6	27.642,6	5,86%
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>471.476,7</b>	<b>130.452,3</b>	<b>341.024,4</b>	<b>341.024,4</b>	<b>100%</b>

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo da Destinação dos Recursos**

Loja	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		
	2º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem
	<b>8.055</b>	<b>25.756</b>	<b>35.567</b>	<b>34.092</b>	<b>26.982</b>	<b>21.747</b>	<b>44.324</b>	<b>57.718</b>	<b>65.767</b>	<b>44.923</b>	<b>24.346</b>	<b>20.347</b>	<b>32.441</b>	<b>29.411</b>	
VN05 LJ - Ceasa	132	367	1.538	1.445	1.708	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA03 LJ - Amoreiras	25	138	119	235	139	-	-	-	-	-	-	-	3.000	1.500	-
TA06 LJ - Pres. Kennedy	590	691	14	172	81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA08 LJ - SJ dos Campos	-	15	6	231	554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA09 LJ - Guarapiranga	7	5	93	763	404	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA15 LJ - Taubaté	9	3	220	2.714	1.255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA16 LJ - Carapicuíba	59	104	140	3.768	555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA17 LJ - Diadema	35	36	110	383	1.007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA18 LJ - Jacareí	114	202	2.945	417	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA20 LJ - Itú	24	14	1.980	1.396	650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA25 LJ - Bauru	122	724	2.459	328	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA27 LJ - Sta. Barbara	73	663	101	2.083	617	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA31 LJ - São Carlos	-	57	130	887	607	-	-	-	-	-	1.529	1.529	-	-	-
TA33 LJ - Itanhaém	-	29	16	1.097	365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA33 PT - Itanhaém	-	-	-	807	124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA34 LJ - Pindamonhangaba	-	33	42	260	1.487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TA35 LJ - Botucatu	-	117	1.730	368	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





Itapetininga	-	-	-	-	-	2.764	6.911	8.293	6.911	2.764	-	-	-	-
Tatuí	-	-	-	-	2.764	2.764	6.911	8.293	6.911	2.764	-	-	-	-
Avaré	-	-	-	-	-	-	5.529	8.293	8.293	5.529	-	-	-	-
Vinhedo	-	-	-	-	-	-	-	5.529	8.293	8.293	5.529	-	-	-
Leme	-	-	-	-	-	-	5.529	8.293	8.293	5.529	-	-	-	-

## ANEXO V OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO Nº 17/21 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA EMISSORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

[**Nota:** a ser inserida oportunamente.]

## ANEXO VI DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 30, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, nomeada nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução nº 17/21”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução nº 17/21, e para todos os fins e efeitos, que: (i) verificou, em conjunto com a Emissora, com o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.; e (ii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução nº 17/21.

São Paulo, [data].

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

## ANEXO VII DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 30, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, nomeada nos termos dos artigos 18º e 19º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de custodiante (“Custodiante”) do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, firmado em [data] entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”) e o Custodiante, por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais nºs 1 e 2, em série única, **DECLARA** para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em [data] (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI por meio da qual as CCI foram emitidas encontram-se devidamente registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931.

São Paulo, [data].

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS**

*Instituição Custodiante*

Nome:

Cargo:

## ANEXO VIII DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução nº 17/21”), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, com a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 30, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, nomeada nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada e da Resolução nº 17/21 (“Agente Fiduciário”) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização dos CRI.

São Paulo, [data].

---

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## ANEXO IX DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da sua 4ª Emissão (“CRI”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução nº 17/21”), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização), com a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 30, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, nomeada nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada e da Resolução nº 17/21 (“Agente Fiduciário”) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização dos CRI.

São Paulo, [data].

---

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**ANEXO X DESPESAS DA OPERAÇÃO**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODOICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROS SUP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT
ANBIMA	Registro CRI	FLAT	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.136,00
B3								
CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 69.250,00	0,00%	R\$ 69.250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 69.250,00
B3								
CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.000,00
Bradesco	Coordenador							
BBI	Líder	FLAT						
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 9.000,00	9,65%	R\$ 9.961,26	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.961,26
PINHEIRO	Assessor Legal							
NETO	Oferta	FLAT	R\$ 320.000,00	6,15%	R\$ 340.969,63	R\$ -	R\$ -	R\$ 340.969,63
PENTAGO								
NO	Registrador	FLAT	R\$ 3.500,00	12,15 %	R\$ 3.984,06	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.984,06
PENTAGO	Agente							
NO	Fiduciário	ANUAL	R\$ 16.560,00	12,15 %	R\$ 18.850,31	R\$ 18.850,31	R\$ 131.952,19	R\$ -
PENTAGO	Instituição							
NO	Custodiante	ANUAL	R\$ 3.200,00	12,15 %	R\$ 3.642,57	R\$ 3.642,57	R\$ 25.498,01	R\$ -
PENTAGO	Verificação de	SEMESTRA	R\$ -	12,15 %	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
NO	Destinação	L	R\$ 900,00	12,15 %	R\$ 1.024,47	R\$ 2.048,95	R\$ 14.342,63	R\$ -
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,05	R\$ 278.915,33	R\$ -
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 9.240,00	R\$ -

BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00			R\$ 150,00	0,00%	R\$ 1.800,00	R\$ 12.600,00	R\$ -
	Bradesco	Escriturador	R\$ 500,00			R\$ 500,00	0,00%	R\$ 6.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ -
	Bradesco	Tarifa da Conta	R\$ 60,00			R\$ 60,00	0,00%	R\$ 720,00	R\$ 5.040,00	R\$ -
	B3   CETIP*	Taxa Transação	R\$ 160,00			R\$ 160,00	0,00%	R\$ 1.920,00	R\$ 13.440,00	R\$ -
	B3   CETIP*	Utilização Mensal	R\$ 140,00			R\$ 140,00	0,00%	R\$ 1.680,00	R\$ 11.760,00	R\$ -
	B3   CETIP*	Custódia de CCI	R\$ 2.160,00			R\$ 2.160,00	0,00%	R\$ 25.920,00	R\$ 181.440,00	R\$ -
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 434.826,00</b>		<b>R\$ 460.418,74</b>		<b>R\$ 103.746,88</b>	<b>R\$ 726.228,16</b>	<b>R\$ 430.300,96</b>

(\*) Custos Estimados, podem variar

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

#### Despesas Extraordinárias

#### A - Despesas de Responsabilidade da Companhia:

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3, R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de 3.200,00 (três mil e duzentos reais) reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: (a) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 16.560,00 (dezesesseis mil , quinhentos e sessenta reais) cada, reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar



da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e (b) parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Companhia, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. Adicionalmente, em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias contados após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

(vi) honorários dos assessores legais;

(vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, conforme aqui descritas;

(ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.775,56 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), atualizada pelo IPCA;

nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na (x) elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Companhia continuará sendo responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (x) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**ANEXO VII**

---

**ESCRITURA DE DEBÊNTURES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TENDA ATACADO S.A.**

Pelo presente instrumento, as partes:

**(1) TENDA ATACADO S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, CEP 07243-580, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 01.157.555/0001-04, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.546.539, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora");

**(2) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

**(3) TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 231, Anexo II, Cidade Parque Brasília, CEP 07243-580, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.498.506, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiadora");

A Companhia, a Debenturista e a Fiadora, quando em conjunto, denominados "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Tenda Atacado S.A.*" ("Escritura de Emissão"), de acordo com os seguintes termos e condições:

## 1 AUTORIZAÇÕES

1.1 A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e a celebração desta Escritura de Emissão são realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 20 de setembro de 2021, a ser registrada perante a JUCESP, conforme previsto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Companhia ("AGE").

1.2 A outorga da Fiança (conforme abaixo definido) pela fiadora é realizada com base nas deliberações da reunião de sócios da Fiadora realizada em 20 de setembro de 2021, a ser registrada perante a JUCESP ("Reunião de Sócios da Fiadora").

## 2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

I. **Arquivamento e publicação da ata da AGE.** Nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE aprovando a presente Emissão será devidamente publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal "Gazeta de São Paulo", bem como protocolizada para arquivamento perante a JUCESP;

II. **Inscrição perante a Junta Comercial e Registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.** Nos termos do artigo 62, item II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão será inscrita e seus aditamentos serão apresentados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua assinatura, para arquivamento na JUCESP, bem como apresentados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua assinatura, para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das Cidades de Guarulhos – SP e São Paulo – SP ("Cartórios de Títulos e Documentos");

III. **Ausência de registro na CVM e ANBIMA.** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição, não estando, portanto, sujeitas ao registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada. Por esse motivo, a Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA").

### 3 OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

3.1 A Companhia é uma sociedade por ações, tendo por objeto social (i) comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários; (ii) comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios; (iii) comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares; (iv) comércio atacadista especializado em outros produtos alimentícios não especificados anteriormente existem outras atividades.

### 4 CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1 O desembolso do valor correspondente à Destinação dos Recursos (abaixo definido), observada a retenção do Montante Inicial do Fundo de Despesas e dos Custos Iniciais (conforme adiante definido) e consequente integralização das Debêntures (“Desembolso”), ocorrerá mediante integralização dos CRI (conforme adiante definido) por investidores destes, e está condicionado, nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), à verificação do cumprimento dos seguintes atos (“Condições Precedentes”):

- I. registro da ata da AGE da Companhia aprovando a Emissão, bem como da Reunião de Sócios da Fiadora aprovando a prestação da Fiança, na JUCESP;
- II. perfeita formalização, pela Companhia e demais partes signatárias, de todos os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização);
- III. recebimento pela Debenturista de uma via digital, observado a assinatura eletrônica dos documentos, nos termos da Cláusula 14.3 abaixo, de cada um dos Documentos da Operação;
- IV. publicação da ata da AGE da Companhia na forma da Cláusula 2.1 “I”;
- V. Registro desta Escritura de Emissão na JUCESP;
- VI. registro desta Escritura de Emissão nos Cartórios de Títulos e Documentos;
- VII. registro da Securitizadora como titular das Debêntures no livro de registro de debêntures da Companhia, mediante apresentação do termo de abertura do livro de registro de debêntures e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;

VIII. emissão, subscrição e integralização de CRI na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

IX. envio, pela Companhia à Debenturista, com cópia ao Coordenador Líder, de declaração acerca da não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Debêntures ou a Companhia, nos termos do modelo previsto no Anexo II;

X. envio, pela Companhia à Debenturista, com cópia ao Coordenador Líder, de declaração, nos termos do modelo previsto no Anexo II, acerca da não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emissora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, pela Emissora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Emissora e/ou por suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente. Para fins deste item, entende-se por "Afiliadas" quaisquer pessoas ou veículos de investimento que controlem, sejam controladas por ou estejam sob controle comum com a Emissora, em qualquer dos casos, seja direta ou indiretamente;

XI. envio, pela Companhia à Debenturista, com cópia ao Coordenador Líder, de declaração, nos termos do modelo previsto no Anexo II, acerca do cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emissora e suas Afiliadas, de leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

XII. envio, pela Companhia à Debenturista, com cópia ao Coordenador Líder, de declaração, nos termos do modelo previsto no Anexo II, acerca da inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Emissora e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas



Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

XIII.inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta Escritura, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido);

XIV.cumprimento pela Emissora ou renúncia pelo Coordenador Líder, conforme o caso, da totalidade das condições precedentes constantes da Cláusula 4.1 do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Companhia em 22 de setembro de 2021, referente à distribuição dos CRI da Oferta (conforme adiante definido) (“Contrato de Distribuição”)

XV. Recebimento, pela Debenturista, de parecer legal (*legal opinion*) elaborado pelos assessores legais da Operação, confirmando, entre outros, a realização de *due diligence*, em linha com a prática de mercado para a emissão de CRIs e que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos da Operação e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Operação, incluindo os documentos do lastro dos CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva.

**4.2** A não implementação de quaisquer das Condições Precedentes, exceto quanto à integralização dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão, resolverá a presente Escritura de Emissão de pleno direito, sem qualquer ônus às Partes exceto no que se refere ao pagamento dos honorários e das comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicáveis e de acordo com o quanto disposto no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação.

**4.3** Para fins de verificação das Condições Precedentes, a Companhia deverá encaminhar os documentos e comprovantes, conforme o caso, à Securitizadora.

**4.4** Os recursos do Desembolso após a retenção das Despesas (abaixo definido) serão desembolsados diretamente à Companhia na conta 204325-4, agencia 3397-9, Banco Bradesco (237), de sua titularidade.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**5.1 Data de Emissão.** A Data de Emissão das Debêntures será 15 de outubro de 2021.

**5.2 Data de Vencimento.** A Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série será 13 de outubro de 2026 e das Debêntures Segunda Série será 11 de outubro de 2028.

**5.3 Número da Emissão.** As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

**5.4 Séries.** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes.

**5.5 Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão ("Valor Total da Emissão") será de R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme acima definido), valor este que será alocado entre as Debêntures Primeira Série e as Debêntures Segunda Série mediante conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme adiante definido), nos termos do Contrato de Distribuição, observada ainda a Cláusula 5.13 abaixo.

**5.6 Quantidade.** Serão emitidas 360.000 (trezentos e sessenta mil) Debêntures, as quais serão alocadas entre Debêntures da primeira série ("Debêntures Primeira Série"); e Debêntures da segunda série ("Debêntures Segunda Série"), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, nos termos do Contrato de Distribuição. A alocação das Debêntures entre Debêntures Primeira Série e Debêntures Segunda Série, bem como os respectivos valores de emissão, serão formalizados por meio do mesmo aditamento de que trata a Cláusula 6.4.2 abaixo.

**5.7 Valor Nominal Unitário.** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**5.8 Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures são nominativas, escriturais, sem emissão de cédulas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro de debêntures da Companhia, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo Boletim de Subscrição.

**5.8.1** No âmbito de qualquer transferência das Debêntures, a Companhia obriga-se a promover a inscrição de seu titular no respectivo livro de registro de transferência de debêntures da Companhia, em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

**5.8.2** Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita nas Cláusulas 5.8 e 5.8.1 acima, a Companhia deverá apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página de seu livro de registro de debêntures e livro de registro de transferência de debêntures da Companhia (se houver), que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

**5.9 Conversibilidade.** As Debêntures são simples e não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

**5.10 Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

**5.11 Garantia - Fiança.** Em garantia do integral e pontual pagamento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras assumidas nesta Escritura pela Emissora, a Fiadora, no preâmbulo qualificada, aceita a presente Escritura de Emissão, na qualidade de fiadora e principal pagadora, renunciando expressamente aos benefícios dos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), e responsabiliza-se, solidariamente com a Companhia por todos os valores devidos nos termos desta Escritura, até a quitação integral do Valor Garantido (conforme definido abaixo) ("Fiança").

**5.11.1** A Fiadora declara-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadora, principais pagadora, coobrigada e solidariamente responsável, por toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura, incluindo o pagamento do montante de principal, juros remuneratórios, encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, indenizações de qualquer natureza e demais montantes devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos termos de seus eventuais aditamentos, bem como pelas despesas eventualmente incorridas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, e pelos honorários devidos a estes ("Valor Garantido")

**5.11.2** A Fiadora obriga-se, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Companhia venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem benefício de ordem ou divisão, a totalidade do Valor Garantido, na forma do art. 830 do Código Civil, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pelo Debenturista informando acerca do inadimplemento, conforme esta Escritura de Emissão.

**5.11.3** Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Fiadora em relação à Fiança serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a

Fiadora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

**5.11.4** A Fiança aqui referida é prestada pela Fiadora, em caráter irrevogável e irretratável até a quitação integral do Valor Garantido.

**5.11.5** Nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o Debenturista.

**5.11.6** A Fiança poderá ser excutada e exigida pela Debenturista quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação das Obrigações Garantidas afiançado pela Fiadora.

**5.11.7** A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas na Escritura de Emissão, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

**5.11.8** A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé pela Fiadora, nos termos das disposições legais aplicáveis

**5.11.9** A Fiadora se compromete a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Companhia, o pagamento de qualquer valor pago em decorrência desta Fiança, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas ao Debenturista não tenham sido integralmente pagas. Caso a Fiadora receba quaisquer pagamentos da Companhia em decorrência da Fiança aqui prestada, a Fiadora receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, caso ocorrido qualquer evento de inadimplemento que enseje o pagamento do Valor Garantido, transferir imediatamente ao Debenturista, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais, sendo que tais recursos deverão ser utilizados exclusivamente para o adimplemento do Valor Garantido.

**5.11.10** A Fiança será compartilhada entre as Debêntures Primeira Série e as Debêntures Segunda Série, de forma proporcional ao saldo devedor de cada uma das Séries, não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre a duas séries de Debêntures da presente Emissão.

**5.11.11** Observados os demais termos e condições desta Escritura de Emissão, em qualquer hipótese de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a Fiadora, desde que nos termos da presente Escritura de Emissão, fica desde já estipulado que todas e quaisquer entidades resultantes de tal operação ("Entidades Resultantes") passarão automaticamente a figurar como devedoras ou fiadoras das Debêntures, conforme tais entidades decorram da Companhia ou da Fiadora, nos exatos mesmos termos da presente Escritura de Emissão ou da Fiança concedida por meio das Cláusulas 5.11 e seguintes da presente, conforme o caso, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI ou de qualquer formalidade adicional. Não obstante, a Companhia e a Fiadora se obrigam a celebrar, e a fazer com que as Entidades Resultantes celebrem, um aditamento à presente Escritura de Emissão, em até 30 (trinta) dias contados da operação societária, a fim de formalizar a inclusão das Entidades Resultantes.

**5.12 Direito de Preferência.** Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

**5.13 Encerramento.** Encerrada a Oferta sem que tenham sido subscritas todos os CRI, inclusive na hipótese de, no âmbito da Oferta, não haver Lote Adicional, as partes convencionam que (i) os CRI e, por conseguinte, as Debêntures não integralizadas serão canceladas, e (ii) a presente Escritura de Emissão será aditada a fim de formalizar o eventual cancelamento e redução da Operação, sem necessidade de deliberação adicional por parte dos titulares dos CRI.

## **6 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

**6.1 Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou vencimento antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, (a) as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias, e (b) as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias, em ambos os casos contados da Data de Emissão das Debêntures (conforme abaixo definida).

**6.2 Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula abaixo prevista ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor



Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

"**VNe**" = Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**C**" = fator da variação acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

"**k**" = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n;

"**n**" = número total de números índices considerados na atualização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Atualização, até a próxima Data de Atualização, sendo "n" um número inteiro;

"**NI<sub>k</sub>**" = valor do número-índice do IPCA apurado no segundo mês anterior à Data de Aniversário (conforme definido abaixo);

"**NI<sub>k-1</sub>**" = valor do número-índice do IPCA utilizado por  $NI_k$  na última Data de Atualização. Para a primeira Data de Atualização, será utilizado o valor do número-índice do IPCA apurado no terceiro mês anterior à Data de Aniversário;

"**dup**" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário mensal das Debêntures, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de atualização, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e

"**dut**" = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

**6.2.1** O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

**6.2.2** A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes à presente Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

**6.2.3** Considera-se como "Data de Aniversário" segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês.

**6.2.4** Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

**6.2.5** Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

**6.2.6** O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dap}{dia}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**6.2.7** O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

**6.2.8** Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado o último número-índice disponível do índice de preços em questão, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"**NI<sub>kp</sub>**" = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"**NI<sub>k</sub>**" = conforme definido acima; e

"**Projeção**" = o último número-índice disponível do IPCA.

**6.2.8.1** O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista e/ou entre a Debenturista e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

**6.2.9** O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**6.2.10** Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a Data de Amortização (conforme definido abaixo) das Debêntures no respectivo mês de pagamento.

**6.3 Período de Carência de Amortização.** As Debêntures serão amortizadas em 3 (três) e 5 (cinco) parcelas sucessivas, conforme aplicável, sendo que (a) as Debêntures Primeira Série serão amortizadas em 3 (três) parcelas anuais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024; e (b) as Debêntures Segunda Série serão amortizadas em 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas a partir de 15 de outubro de 2024, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo a esta Escritura de Emissão na forma do Anexo I e calculado conforme fórmula abaixo:

$$AMi = VNA \times TAI$$

onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

**6.4 Juros Remuneratórios das Debêntures.** A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2025, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Debêntures Primeira Série"). A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitada ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela



ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,5% (cinco e meio 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 da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Debêntures Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração Debêntures Primeira Série, "Remuneração"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

"**J<sub>i</sub>**" = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"**VN<sub>a</sub>**" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**Fator Juros**" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

Onde:

"**taxa**" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, sendo certo que a taxa máxima será a maior dentre aquelas obtidas considerando os parâmetros indicados para cada uma das séries das Debêntures na Cláusula 6.4 acima, na data de sua definição; e

"**DP**" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, (conforme definido abaixo)

e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período de capitalização, será considerado o prêmio de 2 (dois) dias úteis ao "DP".

**6.4.1** Ressalvados os Eventos de Vencimento Antecipado e as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo I à presente Escritura de Emissão, a partir da Data de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

**6.4.2** A taxa final aplicável à Remuneração será formalizada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.4 acima, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora e/ou da Debenturista ou aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

**6.4.3 Pagamento das Debêntures - Amortização.** Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada decorrentes de um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 8.5.1 abaixo, e de resgate antecipado das Debêntures, conforme contidas nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas iguais, anuais e sucessivas, conforme previsto na Cláusula 6.3 acima e no fluxograma de pagamentos das Debêntures constante no Anexo I.

**6.4.4 Pagamento das Debêntures - Remuneração.** O pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures será feito semestralmente, desde a Data de Emissão, conforme datas de pagamento estabelecidas no Anexo I da presente Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

**6.5 Período de Capitalização.** Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive, tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo I à presente Escritura de Emissão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso. Excepcionalmente no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

**6.5.1** A Debenturista se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento (conforme definido abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, o valor exato a ser pago na Conta do Patrimônio Separado a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, devidos na respectiva Data de Pagamento (conforme definido abaixo) ou Data de Vencimento, conforme o caso. A ausência de envio de referida notificação pela Debenturista, ou o seu envio tardio: **(i)** não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(ii)** a Emissora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos Documentos da Operação, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

**6.6 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.** No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pela Debenturista, de comum acordo com a Emissora e com os Titulares dos CRI, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária ("Taxa Substitutiva").

**6.6.1** Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a projeção do IPCA, conforme exposto acima, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do novo índice de Atualização Monetária das Debêntures que seria aplicável.

**6.6.2** Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.6 acima, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará novamente a ser utilizado para o cálculo das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão.

**6.6.3** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.6 acima, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30

(trinta) dias corridos contados da data de encerramento da referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido; (ii) na Data de Vencimento; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro.

**6.6.4** Na hipótese estabelecida na Cláusula 6.6.3 acima, as Debêntures deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures ("Preço de Resgate das Debêntures"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

**6.7 Forma e Local de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia, nas datas estabelecidas no Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante depósito pela Companhia em conta corrente de titularidade do Debenturista, qual seja, conta corrente nº 3373-1, agência nº 3395, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado"), ou conta a ser indicada pelo Debenturista à Companhia, por escrito, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de qualquer pagamento.

**6.7.1** A Companhia 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 ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção.

**6.7.2** Os CRI lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração estipulada nas Debêntures ou nos CRI, a Companhia, a seu exclusivo critério e sem a necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, deverá:

I. arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores

no pagamento da Remuneração, de modo que o Debenturista e os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou, **alternativamente**:

II. promover o resgate antecipado das Debêntures, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido na Cláusula 6.7.2 acima, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, caso já tenha ocorrido qualquer amortização de principal, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, sem a incidência de qualquer multa ou prêmio de pré-pagamento, conforme definido abaixo, sendo certo que, até que o resgate antecipado das Debêntures tenha sido efetivado, quaisquer pagamentos de Remuneração devidos nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser acrescidos dos tributos devidos.

**6.7.3** Na hipótese específica prevista na Cláusula 6.7.2, item II acima, não será devido qualquer prêmio adicional.

**6.8 Direito ao Recebimento dos Pagamentos.** Fará jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**6.9 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 todo e qualquer dia, exceto (i) sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**6.10 Encargos Moratórios.** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

**6.11 Imunidade Tributária.** Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Companhia, no prazo mínimo de 10 (dez)



Dias Úteis contados antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

**6.12 Repactuação Programada.** Não haverá repactuação programada.

**6.13 Resgate Facultativo (Pré-Pagamento).** Não haverá resgate facultativo das Debêntures.

**6.14 Liquidez e Estabilização.** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**6.15 Fundo de Amortização.** Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

## **7 CARACTERÍSTICAS DA COLOCAÇÃO**

**7.1 Colocação e Negociação.** As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

**7.2 Debenturista.** As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, e, imediatamente após sua subscrição, a Securitizadora realizará a emissão de duas Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), representativas dos créditos e direitos relativos às Debêntures, sendo uma CCI para as Debêntures Primeira Série e outra para as Debêntures Segunda série. As CCI servirão de lastro para a Operação (conforme abaixo definido).

**7.3 Transferência das Debêntures.** 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.

**7.4 Forma e Prazo de Subscrição.** Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas na Data de Emissão ("Data de Subscrição"), por meio da assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo segue anexo a esta Escritura de Emissão na forma do Anexo III.

**7.5 Preço de Integralização.** As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e exclusivamente com os recursos provenientes da integralização dos CRI: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Primeira

Data de Integralização"); e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis*, contados desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), sendo admitido ágio ou deságio conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que não haverá alteração dos custos totais ("custo *all in*") da Companhia no âmbito da Operação, exceto com relação a custos extraordinários e imprevistos que venham a ser aplicáveis à Operação ("Preço de Integralização das Debêntures").

**7.6 Prazo de Integralização.** A integralização das Debêntures será realizada após o cumprimento das Condições Precedentes, em data única, e deverá ser comprovada pela Companhia à Securitizadora na forma da Cláusula 4.3 acima, pelo Preço de Integralização, observado o montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Define-se a data de integralização dos CRI como "Primeira Data de Integralização" ou "Data de Integralização".

**7.7 Desembolso.** O Desembolso, conforme previsto na Cláusula 4.1, será realizado diretamente na Conta Centralizadora, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, no mesmo dia do cumprimento das Condições Precedentes, e será liberado à Devedora no mesmo dia desde que os recursos estejam disponíveis na Conta Centralizadora até às 16:00 horas (horário de Brasília), sendo que caso os recursos estejam disponíveis após o referido horário, a liberação será efetuada no Dia Útil imediatamente seguinte, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

**7.8 Securitização e vinculação aos CRI.** As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 306ª e 307ª séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), respectivamente, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), conforme alterada ("Oferta"), com coordenação do Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder") nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição a ser celebrado pela Securitizadora ("Termo de Securitização" e "Operação"). A Companhia se obriga a tomar qualquer providência razoavelmente necessária à viabilização da referida Operação que a Securitizadora solicitar, sendo certo que a estruturação de referida Operação independará de qualquer aprovação ou autorização adicional da Companhia.

**7.8.1** Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de garantia firme de colocação para o volume de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e por meio do regime de melhores esforços de colocação para o volume de até R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), considerando neste valor o valor, total ou parcial, de eventual Lote Adicional, nos termos

da Instrução CVM 400, e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais ou qualificados, conforme definidos no artigo 9º B e 9º C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, futuros titulares dos CRI.

**7.8.2** Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, todos e quaisquer recursos enviados à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

**7.9 Destinação dos Recursos:** Os recursos captados pela Companhia por meio da emissão das Debêntures (descontadas as despesas da Operação) serão destinados (conjuntamente, "Destinação dos Recursos") (i) ao reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos identificados no Anexo IV ("Imóveis Reembolso"), incorridas pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (ii) para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de parte dos Imóveis Reembolso, bem como de determinados imóveis adicionais, conforme descritos em notificação a ser enviada pela Companhia à Debenturista até a data de subscrição e integralização das Debêntures, nos moldes da Tabela 1 do Anexo V à presente Escritura de Emissão ("Notificação de Imóveis Destinação" e "Imóveis Destinação", respectivamente), o que deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, observada a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 2 do Anexo V à presente Escritura de Emissão, e o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3 do Anexo V à presente Escritura de Emissão.

**7.9.1** O percentual destinado a cada um dos Imóveis Destinação, conforme estabelecido na Tabela 3 da Notificação de Imóveis Destinação a ser enviada pela Companhia, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos que não tenha sido objeto de reembolso em relação aos Imóveis Reembolso investida nos Imóveis Destinação), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada um dos Imóveis Destinação. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, mediante comunicação, pela Companhia, à Debenturista, sem a necessidade de aprovação por meio de assembleia geral de acionistas da Companhia, de anuência da Debenturista, ou de assembleia geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização).



**7.9.2** Ainda, a qualquer momento entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, novos imóveis além daqueles mencionados na Notificação de Imóveis Destinação poderão ser acrescidos pela Companhia aos Imóveis Destinação, desde que tal inserção tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, representando (a) em primeira convocação, mais de 50% dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes, desde que representem, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, conforme disposto no Termo de Securitização.

**7.9.3** A Companhia neste ato, encaminha relatórios no formato constante do Anexo VI, devidamente assinados por seu(s) representante(s) legal(is) ("Relatório de Reembolso"), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos aos Imóveis Reembolso no período compreendido entre os meses de outubro de 2019 e setembro de 2021, incluindo, mas não se limitando, a cópias das notas fiscais, e demais comprovantes de pagamento e termos de quitação das parcelas do preço de aquisição e/ou das demais despesas incorridas, conforme o caso ("Documentos Comprobatórios Reembolso"), sendo que tais Documentos Comprobatórios Reembolso foram analisados pelo Agente Fiduciário dos CRI anteriormente à emissão das Debêntures.

**7.9.3.1** Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula 7.9.3 acima são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis Reembolso nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da oferta pública do CRI, conforme definido no Termo de Securitização.

**7.9.3.2** A Companhia declara à Debenturista que as despesas de natureza imobiliária relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento dos Imóveis Reembolso que foram ou serão vinculadas como destinação dos recursos da Emissão não decorrem de outras operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**7.9.4** A Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Destinação deverá ser comprovada pela Companhia ao agente fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, mediante envio de relatórios semestrais na forma do Anexo VI ("Relatórios Semestrais"), informando o valor total dos recursos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Companhia para cada Imóvel Destinação, sendo o primeiro relatório ser disponibilizado até o dia 1º de março de 2022, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2021, e o segundo até o dia 1º de setembro de 2022, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2022, e assim sucessivamente, acompanhado do cronograma físico-financeiro, do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obra dos imóveis durante o respectivo semestre, responsável este que deverá ser indicado e contratado pela Companhia, às suas expensas ("Documentos Comprobatórios

Destinação” e, conjuntamente com os Documentos Comprobatórios Reembolso, “Documentos Comprobatórios”).

**7.9.5** Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Debenturista e/ou o agente fiduciário dos CRI poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”), entre outros, que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos nos termos desta Escritura de Emissão. Neste caso, a Companhia deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

**7.9.6** O agente fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os Documentos Comprobatórios encaminhados pela Companhia para fins da comprovação da Destinação dos Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o agente fiduciário dos CRI e a Debenturista responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude de tais Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

**7.9.7** Exclusivamente mediante o recebimento dos Documentos Comprobatórios, o agente fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, os documentos necessários a tal finalidade, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista nesta Escritura de Emissão.

**7.9.8** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 7.9; e (ii) prestar contas ao agente fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos acima, sendo certo que a obrigação do agente fiduciário dos CRI de verificar a comprovação persistirá enquanto a Companhia estiver obrigada a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, nos termos do inciso “i” acima.

**7.9.9** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio do

Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o agente fiduciário dos CRI ficará desobrigado da obrigação de verificação da comprovação da destinação dos recursos.

**7.9.10** Para os fins do disposto na Cláusula 7.9.3 acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Companhia ao agente fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o agente fiduciário dos CRI poderá contratar, às expensas do patrimônio separado dos CRI, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

**7.9.11** A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos desta Escritura de Emissão.

## **8 RESGATE E VENCIMENTO ANTECIPADO**

**8.1 Resgate Facultativo.** As Debêntures não contarão com hipótese de resgate antecipado facultativo pela Companhia.

**8.2 Oferta de Resgate Antecipado.** A Companhia poderá submeter à Debenturista uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma das séries ou de ambas das Debêntures e, por consequência, a Debenturista deverá submeter aos Titulares dos CRI uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma série ou de ambas ("Oferta de Resgate Antecipado" e "Resgate Antecipado Voluntário"), sendo certo que a Devedora poderá condicionar o Resgate Antecipado Voluntário a uma adesão mínima.

**8.2.1** Para fins da Oferta de Resgate Antecipado, a Companhia deverá encaminhar à Debenturista notificação informando (i) a intenção de realizar o Resgate Antecipado Voluntário; (ii) a data pretendida para realização do Resgate Antecipado Voluntário, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ocorrer em menos de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação; (iii) quais séries das Debêntures serão objeto de eventual Resgate Antecipado Voluntário; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado conta com adesão mínima e, conforme o caso, o montante mínimo da Oferta de Resgate Antecipado ("Montante Mínimo"); e (v) eventual oferta em relação ao valor do prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI em função do Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação de Oferta").

**8.2.2** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após o recebimento da Notificação de Oferta, a Debenturista realizará a Oferta de Resgate Antecipado, conforme determinado pela Companhia, por meio de: (i) publicação de anúncio nos jornais

“Gazeta de São Paulo” e no “Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP”; ou (ii) comunicação individual dirigida à totalidade dos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário (“Edital de Resgate Antecipado”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (a) data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI caso seja aceita a Oferta de Resgate Antecipado; (b) data-limite para os Titulares de CRI manifestarem à Debenturista, por meio de comunicação escrita com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação do Edital de Resgate Antecipado, e o procedimento para tal manifestação, sendo certo que a não manifestação implica na respectiva não adesão; (c) as demais condições de resgate antecipado ofertadas pela Companhia nos termos da Notificação de Oferta; e (d) quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta Resgate Antecipado.

**8.2.3** A Debenturista deverá realizar o resgate antecipado de tantas Debêntures quantos forem os CRI cujos Titulares aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado na data indicada no Edital de Resgate Antecipado, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI cujo resgate tenha sido aceito pelos respectivos Titulares dos CRI, na data programada para o Resgate Antecipado Voluntário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, bem como prêmio de resgate, se houver (“Montante do Resgate Antecipado”), desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto.

**8.2.4** O não recebimento de manifestação por Titulares de CRI dentro do prazo estabelecido no Edital de Resgate Antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como não aceitação por parte dos respectivos titulares de CRI para aderir ao Resgate Antecipado do CRI.

**8.2.5** O valor a ser pago à Debenturista para subsequente repasse aos Titulares de CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado.

**8.2.6** Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares de CRI na Oferta de Resgate Antecipado em montante inferior ao Montante Mínimo, o Resgate Antecipado Voluntário não será realizado.

**8.2.7** As Debêntures resgatas antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Companhia.

**8.2.8** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo máximo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos correspondentes ao Montante do Resgate



Antecipado, a título de pagamento do resgate antecipado das Debêntures, e o repasse, pela Debenturista, de recursos aos Titulares de CRI, a título de pagamento do respectivo Resgate Antecipado dos CRI. A operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado seguirá os procedimentos da B3.

**8.2.9** A Debenturista deverá informar à Companhia, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado, os valores que deverão ser transferidos à Debenturista conforme Cláusula 8.2.8 acima.

**8.3 Resgate Antecipado Compulsório Total.** As Debêntures deverão ser resgatadas integralmente ("Resgate Antecipado Compulsório Total"), após a integralização das Debêntures, caso as Condições Precedentes não sejam integralmente cumpridas no prazo previsto na Cláusula 4.2 acima e caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto nas Cláusulas 8.5.1 a 8.5.5 abaixo.

**8.3.1** O Resgate Antecipado Compulsório Total ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Debenturista, por escrito, dirigida à Companhia, a ser realizada na data de decretação, pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, e o efetivo Resgate Antecipado Compulsório Total deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido comunicado, sendo que a data de Resgate Antecipado Compulsório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**8.3.2** Na comunicação de Resgate Antecipado Compulsório Total prevista acima deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Compulsório Total; (ii) o valor do Resgate Antecipado Compulsório Total, que deverá corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série ou de ambas, conforme o caso, na data programada para o Resgate Antecipado Compulsório Total, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série ou de ambas, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Debenturista, à operacionalização do Resgate Antecipado Compulsório Total.

**8.3.3** Em caso de não cumprimento das Condições Precedentes, antes que tenha sido realizada qualquer integralização dos CRI e das Debêntures, a totalidade das Debêntures será cancelada, sem que seja devido, pela Companhia, qualquer valor a título de resgate antecipado ou pré-pagamento das Debêntures.

**8.4 Pagamento do resgate antecipado.** O Resgate Antecipado Compulsório Total ou de Resgate Antecipado Facultativo, observada a Cláusula 8.2 acima, será feito pela Companhia mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

**8.4.1** As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

**8.5 Vencimento Antecipado.** Na ocorrência de qualquer das hipóteses descritas nesta Cláusula, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, será facultado ao Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, declarar vencidas antecipadamente as Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI tornando-se exigível pelo Debenturista o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última data de pagamento, até a data do efetivo pagamento, bem como da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia (“Montante Devido Antecipadamente”).

**8.5.1** A ocorrência de qualquer dos eventos indicados nesta Cláusula 8.5.1 acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures independentemente de deliberação do Debenturista e/ou dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral. (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou a Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão ou nos Documentos da Operação, devidas ao Debenturista na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado da data do descumprimento;
- II. não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 7.9 acima;
- III. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pela Fiadora, em qualquer dos Documentos da Operação é falsa ou enganosa;
- IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência, por escrito, do Debenturista, observada a Cláusula 8.5.7 abaixo e o disposto no Termo de Securitização;
- V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou da Fiadora; (b) decretação de falência da Companhia e/ou da Fiadora; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou pela Fiadora; (d) pedido de falência da Companhia e/ou da Fiadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação

extrajudicial da Companhia e/ou da Fiadora, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

VI. efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete a totalidade ou parte dos Imóveis Destinação que impeça a devida Destinação dos Recursos, desde que a Companhia não seja capaz de perfazer a integral Destinação dos Recursos mediante a realocação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures aos demais Imóveis Destinação que não sejam afetados pelo evento;

VII. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada ou outra forma societária, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

VIII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia e/ou da Fiadora caso a Companhia e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação ou, ainda, se estiver em descumprimento com o Índice Financeiro, conforme abaixo definido, exceto, no que se refere à Companhia, pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;

IX. transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) final da Companhia e/ou da Fiadora, sendo permitida alteração de controle, desde que realizada exclusivamente entre os atuais acionistas e não altere o controle indireto da Companhia e/ou da Fiadora para um terceiro, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a Fiadora, exceto (a) em hipóteses nas quais a Companhia e/ou a Fiadora figurem na qualidade de incorporadoras; (b) se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; (c) no caso de fusão e incorporação, se o atual controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia e da Fiadora permanecer com os atuais acionistas; ou (d) no caso de cisão, em se

tratando de operações realizadas exclusivamente entre as empresas controladas direta ou indiretamente pela Companhia ou pela Fiadora, conforme o caso, e desde que a Entidade Resultante torne-se devedora solidária da presente Emissão; ou (e) se referida operação não possa ensejar um Efeito Adverso Relevante;

XI. redução de capital social da Companhia e/ou da Fiadora que represente mais de 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia e/ou da Fiadora (conforme sua última demonstração financeira auditada), em uma ou mais operações, de maneira consolidada, exceto se:

(a) previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou

(b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e em qualquer caso

(c) desde que a Emissora não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação ou em descumprimento com o Índice Financeiro, conforme abaixo definido;

XII. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido abaixo), exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

XIII. alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, vigente na Data de Emissão, exceto se:

(a) previamente autorizado pelo Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou

(b) tal alteração não alterar sua atividade principal ou não resultar em acréscimo de outras atividades passem a ter prevalência sobre as



atividades de comércio e/ou distribuição, atacadista ou varejista, de mercadorias em geral;

XIV. inadimplemento superior a 30 (trinta) dias, pela Companhia (ainda que na condição de garantidora) e/ou pela Fiadora, ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia (ainda que na condição de garantidora) e/ou da Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no momento do inadimplemento estiver em vigor qualquer exceção juridicamente oponível à exigibilidade da obrigação em questão;

XV. protesto de títulos contra a Companhia (ainda que na condição de garantidora) e/ou a Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto pela Companhia e/ou pela Fiadora, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que: (a) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado; ou (c) foram prestadas garantias em juízo de modo a suspender a exigibilidade dos valor protestado;

XVI. decisão judicial por qualquer juiz declarando a invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão, e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que eventual recurso não tenha sido admitido com efeitos suspensivos no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da interposição do recurso; e

XVII. na hipótese de a Companhia, ou qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora"), da Fiadora ou qualquer parte relacionada da Fiadora ou, ainda, qualquer parte relacionada da Companhia ou de seus acionistas, tentar praticar ou praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão, qualquer de suas respectivas cláusulas ou de qualquer outro contrato relativo a esta Escritura de Emissão.

**8.5.2** Ocorrendo quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 8.5.2 não sanados no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, o Debenturista deverá convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento

antecipado das Debêntures. Para fins de clareza, as Partes concordam que a decretação do vencimento antecipado das Debêntures dependerá necessariamente de deliberação neste sentido em Assembleia Geral, nos termos aqui previstos e conforme orientado pela respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

I. inadimplemento, pela Companhia e/ou a Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data em que era originalmente devida, sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

II. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pela Fiadora, em qualquer dos Documentos da Operação é incorreta, imprecisa ou insuficiente;

III. na hipótese de qualquer pessoa que não aquelas indicadas no item 8.5.1XVII acima tentar praticar ou praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão, qualquer de suas respectivas cláusulas ou de qualquer outro contrato relativo a esta escritura de Emissão, sem que a Emissora tenha obtido, por meio judicial ou de outra forma prevista em lei, a suspensão dos efeitos de tal ato;

IV. arresto, sequestro, penhora, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora e/ou da Fiadora em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), conforme suas demonstrações financeiras auditadas mais recentes;

V. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer decisão administrativa, judicial e/ou de qualquer decisão arbitral contra a Companhia e/ou a Fiadora, da qual não caiba recurso ou, havendo possibilidade de recurso, que tal recurso não tenha sido admitido com efeitos suspensivos no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da interposição do recurso, em valor, individual, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outras moedas;

VI. (a) decisão proferida em decorrência de procedimento ou processo administrativo não judicializada pela Companhia e/ou pela Fiadora em até 15 (quinze) dias contados da sua publicação; ou (b) sentença condenatória de 1ª (primeira) instância, contra a Companhia e/ou a Fiadora e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo (c) à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero (“Legislação Socioambiental”), ou, ainda, descumprimento de eventuais obrigações contidas em tal decisão, que não tenha recurso apresentado no prazo processual aplicável, ou ao qual não seja atribuído efeito suspensivo dentro de 10 (dez) dias contados da interposição do recurso;

VII. sentença condenatória de 1ª (primeira) instância, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Companhia, pela Fiadora ou por partes a eles relacionadas, (i) que não tenha recurso apresentado no prazo processual aplicável, e (ii) desde que não obtido efeito suspensivo dentro de até 10 (dez) dias contados da interposição do recurso, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

VIII. não renovação tempestiva, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou pela Fiadora, exceto se (a) dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia e/ou a Fiadora comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou

obtenção da referida licença ou autorização; ou (b) estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; (c) estiver no prazo tempestivo de renovação; e/ou (d) de modo que não poderia causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

IX. mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro, reputacional e/ou operacional da Companhia e/ou da Fiadora, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

X. se o Debenturista deixar de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores da Companhia e/ou da Fiadora, exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;

XI. não atendimento do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), em qualquer exercício social até a Data de Vencimento, conforme calculado pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a publicação das demonstrações financeiras anuais auditadas da Companhia (sendo certo que, na hipótese de as demonstrações financeiras da Companhia virem a ser auditadas em periodicidade inferior, o índice financeiro deverá ser verificado nessa mesma periodicidade inferior), e disponibilizados, em até 5 (cinco) Dias Úteis, para verificação pela Securitizadora, com base na memória de cálculo enviada pela Companhia à Securitizadora, a qual conterá todas as rubricas necessárias para demonstrar à Securitizadora o cumprimento deste índice financeiro, sob pena de impossibilidade de verificação, pela Securitizadora, dos referidos índices, podendo a Securitizadora solicitar à Companhia eventuais esclarecimentos adicionais necessários ("Relatório do Índice Financeiro"), sendo a primeira verificação com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social a encerrar em 31 de dezembro de 2021:

**Razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA  $\leq$  a 3,5x (três e meio);**

Onde:

"Dívida Líquida" significa a soma dos empréstimos e financiamentos com instituições financeiras, financiamentos de impostos, financiamentos diretos, instrumentos derivativos a pagar deduzindo dos valores de caixa e equivalentes de caixa, aplicações de curto prazo e longo prazo, e instrumentos derivativos a receber; e

"EBITDA" consiste, de acordo com Instrução CVM nº 527/12, no resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas

financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, observado que o art. 4º da Instrução CVM nº 527/12 dispõe também que o EBITDA pode excluir os resultados líquidos vinculados às operações descontinuadas e ajustado por outros itens que contribuam para a informação sobre o potencial de geração bruta de caixa.

**8.5.3** Caso a assembleia geral de Titulares dos CRI seja instalada em primeira ou em segunda convocação, e os Titulares dos CRI representando (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (ii) em segunda convocação, a maioria dos CRI presentes, desde que presentes pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o Debenturista deverá notificar a Companhia formalizando a não declaração do vencimento antecipado.

**8.5.4** Em não ocorrendo a deliberação contrária ao vencimento antecipado pelo quórum previsto na Cláusula acima, ou caso a assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada nem em primeira e nem em segunda convocação, ou caso não seja obtido quórum de deliberação e/ou de instalação, as Debêntures e consequentemente os CRI serão considerados como antecipadamente vencidos.

**8.5.5** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Debenturista deverá enviar imediatamente uma comunicação à Companhia nos termos da Cláusula 13 abaixo, sendo que o resgate das Debêntures deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Companhia da comunicação mencionada nesta Cláusula ("Prazo para Pagamento Antecipado"), sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

**8.5.6** Exclusivamente na hipótese do Evento de Vencimento Antecipado Automático de que trata a Cláusula 8.5.1, VI acima, alternativamente ao resgate antecipado integral, a Companhia poderá optar pela amortização extraordinária parcial das Debêntures, de modo a permitir o reenquadramento da Destinação de Recursos. Nessa hipótese, o pagamento do valor aplicável, a título de amortização extraordinária parcial, deverá ser pago dentro do Prazo para Pagamento Antecipado, aplicando-se, no que couber, as disposições da Cláusula 8.5.5 acima.

**8.5.7** Após a emissão dos CRI, observado o previsto na Cláusula 8.5.4 acima, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia deliberação afirmativa dos respectivos Titulares dos CRI reunidos nas respectivas assembleias gerais, de acordo com o previsto no Termo de Securitização.



**8.5.8** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização e quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures 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 Companhia nos termos desta Escritura de Emissão (incluindo as despesas incorridas pelo Debenturista), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) a (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures 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 enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

**8.6 Publicidade.** Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam, direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, serão publicadas na forma da Lei nº 6.404/1976, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Companhia poderá escolher outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias que não aquele indicado na Cláusula 2.1, I acima, mediante prévia comunicação por escrito ao Debenturista e sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia geral. Sem prejuízo das publicações exigidas, os referidos atos e decisões deverão ser igualmente informados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia para o endereço informado à Companhia por escrito pelo Debenturista, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

## **9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DA FIADORA**

**9.1** A Companhia e a Fiadora estão adicionalmente obrigadas a:

I. fornecer ao Debenturista, em até 90 (noventa) dias contados após o término de cada exercício social, (a) cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo exercício social, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações; e (b) memória de cálculo para verificação do Índice Financeiro;

II. fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante o Debenturista; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou (ii) a um Evento de Vencimento Antecipado;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, jurídica, reputacional – nesse caso, quando for uma informação com repercussão em (i) veículo jornalístico de empresas associadas à ANJ – Associação Nacional de Jornais ou à ABERT – Associação Brasileira de Emissoras de Rádio e Televisão, ou à APJ – Associação Paulista de Portais e Jornais, seja por mídia impressa, digital, televisiva ou de radiodifusão ou (ii) em matérias publicadas por profissionais vinculados a estes veículos, em quaisquer mídias), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais, na posição financeira, na liquidez e/ou nas perspectivas da Companhia e/ou da Fiadora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia e/ou da Fiadora 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 razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista;

(e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;

(f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo arquivamento perante a JUCESP, uma via digitalizada desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos devidamente arquivados;

(g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro perante os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos competentes, uma via digitalizada desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos devidamente registrados.

III. Cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante

IV. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) que comprovadamente estejam em processo tempestivo de renovação, de modo a não impactar sua vigência; (b) cuja ausência ou aplicabilidade seja objeto de questionamento de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha o condão de suspender os efeitos da ausência da licença; ou (c) cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

V. 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;

VI. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures pelos quais seja responsável;

VII. notificar a Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;

VIII. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;

IX. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

X. em relação à Companhia, suas respectivas Afiliadas e seus respectivos representantes (a) não utilizar recursos da Companhia para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer



outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como não aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole qualquer Lei Anticorrupção (conforme definida abaixo); e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como não influenciou nem influenciará o pagamento de qualquer valor indevido;

XI. manter as Declarações Anticorrupção (conforme definido abaixo) válidas e vigentes durante toda a duração da Emissão;

XII. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 7.9 acima, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

XIII. notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da sua ocorrência; e

XIV. notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

**9.2** A Companhia obriga-se a utilizar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades, observada a destinação de recursos específica prevista nesta Escritura de Emissão.

**9.3** A Companhia e a Fiadora obrigam-se, ainda, durante a vigência das Debêntures, a:

I. cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, exceto por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, apresentando ao Debenturista, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;

II. emvidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica, sendo certo que a ausência de cláusula nesse sentido em qualquer contrato celebrado pela Companhia e/ou pela Fiadora não será considerada descumprimento da presente Cláusula;

III. comunicar imediatamente ao Debenturista sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

IV. não utilizar os recursos decorrentes da presente Emissão em desacordo com as finalidades previstas nesta Escritura de Emissão;

V. manter o Debenturista indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título; e

VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures.

## **10 EXERCÍCIO DE DIREITOS**

**10.1** Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, o Debenturista titular das Debêntures poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado previamente pelos Titulares dos CRI. Ressalva a hipótese de assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para avaliação, pelos Titulares dos CRI, de Eventos de Vencimento

Antecipado Não-Automático, caso (i) a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, o Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão em que não houve quórum, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada ao Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

## **11 DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DA FIADORA**

**11.1** A Companhia e a Fiadora declaram que, nesta data, na Data de Emissão e na Data de Integralização:

I.a Companhia e a Fiadora são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações e sociedade por cotas de responsabilidade limitada, respectivamente, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

II. cada uma 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 ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

III. os representantes legais da Companhia e da Fiadora que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia e da Fiadora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia e o contrato social da Fiadora;

IV. esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e da Fiadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia e o contrato social da Fiadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou qualquer da Fiadora sejam parte e que possa afetar, de forma material, as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer

contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou qualquer da Fiadora seja parte ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, que, em ambos os casos, afete, de maneira adversa e material, suas capacidades de geração de caixa; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da Fiadora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia, a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito e que possa afetar, de forma material, as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia, a Fiadora e/ou qualquer de seus ativos e que possa afetar, de forma material, as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;

VI. cada um está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

VII. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista 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 as Debêntures;

VIII. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na Legislação Socioambiental e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante e/ou por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

IX. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;

X. possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estão no prazo tempestivo de renovação ou cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

XI. possui justo título de todos os seus bens, exceto por aqueles cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

XII. desconhece (a) descumprimento de qualquer disposição legal, contratual ou de qualquer outra 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 item, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão; e

XIII. são partes qualificadas e foram devidamente assessoradas na celebração desta Escritura de Emissão e demais Documentos da Operação, estando de pleno acordo com os termos aqui contidos.

**11.2** A Companhia e a Fiadora declaram que cumprem e fazem suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada, do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção ("Leis Anticorrupção"), na medida em que: (i) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Debenturista ("Declarações Anticorrupção").



**11.3** A Fiadora e a Companhia declaram que: (i) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não prometem, oferecem ou dão, 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) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura de Emissão, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirão, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção.

**11.4** A Fiadora e a Companhia declaram, ainda, que: (i) cumprem de forma regular e integral Legislação Socioambiental aplicável a suas atividades, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis, exceto por aquelas que estão no prazo tempestivo de renovação ou cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante; (ii) cumprem de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; (iii) não se utilizam de trabalho infantil ou análogo a escravo; (iv) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e (v) que a falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que ao Debenturista considerar as obrigações assumidas pela Companhia antecipadamente vencidas.

**11.5** A Companhia compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **12 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS**

**12.1 Despesas da Operação.** Correrão por conta da Companhia todos os custos incorridos com a Emissão ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou à Operação, conforme indicadas no Anexo VII ("Despesas").

**12.2 Fundo de Despesas.** O Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures o montante de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas de natureza recorrente, conforme indicadas no Anexo VII ("Despesas Recorrentes"), que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). Ainda, durante toda a vigência das Debêntures e dos CRI, deverá ser mantido no Fundo de Despesas um valor mínimo correspondente a R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

**12.2.1** Os valores necessários para o pagamento das Despesas Recorrentes 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.

**12.2.2** 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, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 15 (quinze) 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 Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**12.2.3** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o Patrimônio Separado.

**12.2.4** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.2.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas Recorrentes 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. As Despesas que forem pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

**12.2.5** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas Recorrentes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 6.10 acima, ou, somente se (i) a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na

Cláusula 6.10 acima , e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

**12.2.6** Na hipótese da Cláusula 12.2.5, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 12 serão acrescidos à dívida da Emissora no âmbito dos valores devidos pela Companhia no contexto da Operação, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

**12.2.7** Conforme previsto no Termo de Securitização, 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 Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

**12.2.8** Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**12.2.9** As Despesas que sejam devidas em parcela única por ocasião da emissão das Debêntures e dos CRI e da realização da Oferta (*despesas flat*) serão arcadas diretamente pela Companhia, conforme boletos e/ou faturas a serem encaminhadas pela Debenturista e/ou pelo Coordenador Líder, devendo a Companhia encaminhar à Debenturista os respectivos comprovantes de pagamento até, no máximo, a data de vencimento de cada uma de tais despesas.

**12.2.10** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado, 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 definido abaixo), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**12.3 Aplicação dos Recursos na Conta do Patrimônio Separado.** Enquanto estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado os recursos oriundos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados em qualquer uma das aplicações: (i) Certificados e/ou



Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Banco Bradesco S.A., ou, ainda, (ii) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Companhia todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

### **13 COMUNICAÇÕES**

**13.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, por correio ou e-mail com confirmação de entrega, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) no caso de comunicação por meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso de e-mail, na data do seu envio. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

- para a Companhia:

#### **TENDA ATACADO S.A.**

R. Prof. João Cavaleiro Salém, 365 - Bonsucesso, Guarulhos - SP, 07243-580

At.: Gerson Fernandes Varoli Aria Junior

Tel.: 11 2489-2883

E-mail: gerson.varoli@tendaatacado.com.br

- para a Fiadora:

#### **TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

R. Prof. João Cavaleiro Salém, 231, Anexo II - Bonsucesso, Guarulhos - SP, 07243-580

At.: Claudemir Bertinotti

Tel.: (11) 96663-3222

E-mail: claudemir@trammite.com.br

- para o Debenturista:

## **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215

CEP 04533-004, São Paulo – SP

At: Departamento de Gestão / Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

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

## **14 DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1** Guarda de Documentos. As Partes estabelecem que, a partir da celebração do presente Escritura, a Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original de cada um dos Documentos da Operação.

**14.2** Por se tratar de uma operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Debenturista, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido com base na deliberação em Assembleia pelos Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**14.3** Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Contrato poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste Contrato é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Contrato em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste Contrato é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. Para os fins da presente Cláusula, deverão ser utilizadas plataformas de assinatura digital que possibilitem a segurança, validade jurídica, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Contrato, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigido pelos órgãos competentes, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Contrato são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a

autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

**14.4** 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.

**14.5** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 (conforme aplicáveis) ou de juntas comerciais e cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando das alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, observado que os custos com aditamentos serão arcadas pela Devedora.

**14.6** 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.

**14.7** 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.

**14.8** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão não são passíveis de compensação com eventuais créditos do Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**14.9** A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, itens I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

## **15 LEI DE REGÊNCIA**

**15.1** Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## **16 FORO**

**16.1** Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com esta Escritura de Emissão.

Estando assim certa e ajustada, a Companhia, obrigando-se por si e seus sucessores, firma esta Escritura de Emissão, por meio de assinaturas eletrônicas, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 22 de setembro de 2021.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)*

*(Página 1/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

**TENDA ATACADO S.A.**

DocuSigned by:  
Flávio Falcão, Srng.  
Assinado por: FLAVIO FONSECA BORGES 3617278464  
CPF: 0512762604  
Papel: Diretor  
Data/Hora de Assinatura: 22/08/2021 | 12:27:22 BRT  
  
5E48547C3D815613A4B8B81C8F2827

DocuSigned by:  
José Guilherme Severina  
Assinado por: JOSÉ GUILHERME SEVERINA 44302338891  
CPF: 44302338891  
Papel: Diretor  
Data/Hora de Assinatura: 22/08/2021 | 12:41:38 BRT  
  
5AC81248C72285AC388CA7258A8A396A

---

Nome:  
CPF:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF:  
E-mail:

*(Página 2/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:  
Pedro Paulo Oliveira de Moraes  
Assinado por: PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES 2203438893  
CPF: 2203438893  
Cargo: Diretor de Estruturação  
Data Hora de Assinatura: 22/04/2021 | 15:01:06 BRT  
ICP-Brasil  
31EC2CDEA16911C5A2489DC47DAB6C2

Nome:  
CPF:  
E-mail:

DocuSigned by:  
Luisa Henrique Hoff  
Assinado por: LUISA HEIKENHOFF MB 12227250714  
CPF: 12227250714  
Cargo: Proponente  
Data Hora de Assinatura: 22/04/2021 | 10:38:51 BRT  
ICP-Brasil  
7C476A93F7747411E530E87F0A9E11308

Nome:  
CPF:  
E-mail:

*(Página 3/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

**TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

DocuSigned by:  
Pedro Paulo Severino Filho  
Assinado por: PEDRO OLAVO SEVERINO FILHO 27188329620  
CPF: 27188329620  
Cargo: Administrador  
Data Hora da Assinatura: 22/06/2021 | 12:44:23 BRT  
ICP Brasil  
1R8BC2NDCE0DA5C0B0D9E50A0E1ECAE45

DocuSigned by:  
José Guilherme Santos  
Assinado por: JOSÉ GUILHERME SEVERINO 64302138991  
CPF: 44802108091  
Cargo: Diretor  
Data Hora da Assinatura: 22/06/2021 | 12:42:01 BRT  
ICP Brasil  
5ACB1243C72240AC2693C4728046A386A

---

Nome:  
CPF:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF:  
E-mail:

*(Página 4/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Vitor Ribeiro Inada Pizar  
Assinado por: VICTOR RIBEIRO ENCLUS OLIVER 046250807  
CPF: 486325807  
Papel: Testemunha  
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 | 15:32:44 BRT  
ICP-Brasil  
A3E03962202004000BE777AD342643CE1

DocuSigned by:  
Gabriel Souza Santos  
Assinado por: GABRIEL SOUZA SANTOS 425088402  
CPF: 409368802  
Papel: Testemunha  
Data/Hora da Assinatura: 22/09/2021 | 15:42:11 BRT  
ICP-Brasil  
A3E03962202004000BE777AD342643CE1

---

Nome:  
CPF:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF:  
E-mail:



*(Anexo I do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

### **Fluxo de Pagamentos das Debêntures**

<b>Debêntures Primeira Série</b>			
<b>n</b>	<b>Data</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
1	13/04/2022	0,0000%	SIM
2	13/10/2022	0,0000%	SIM
3	13/04/2023	0,0000%	SIM
4	11/10/2023	0,0000%	SIM
5	11/04/2024	0,0000%	SIM
6	11/10/2024	33,3333%	SIM
7	11/04/2025	0,0000%	SIM
8	13/10/2025	50,0000%	SIM
9	13/04/2026	0,0000%	SIM
10	13/10/2026	100,0000%	SIM

<b>Debêntures Segunda Série</b>			
<b>n</b>	<b>Data</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
1	13/04/2022	0,0000%	SIM
2	13/10/2022	0,0000%	SIM
3	13/04/2023	0,0000%	SIM
4	11/10/2023	0,0000%	SIM
5	11/04/2024	0,0000%	SIM
6	11/10/2024	20,0000%	SIM
7	11/04/2025	0,0000%	SIM
8	13/10/2025	25,0000%	SIM
9	13/04/2026	0,0000%	SIM
10	13/10/2026	33,3333%	SIM
11	13/04/2027	0,0000%	SIM
12	13/10/2027	50,0000%	SIM
13	12/04/2028	0,0000%	SIM
14	11/10/2028	100,0000%	SIM

*(Anexo II do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

### **Modelo de Declaração**

**PARA:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215

CEP 04533-004 São Paulo – SP

At: Departamento Jurídico / Departamento Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

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

### **Ref.: Declarações no âmbito da 2ª Emissão de Debêntures da Companhia**

(i) **TENDA ATACADO S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, CEP 07243-580, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 01.157.555/0001-04, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.546.539, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Companhia**" ou "**Emissora**"), declara, para fins do quanto disposto nos incisos IX a XII da Cláusula 4.1 do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), no contexto da 306ª e 307ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização ("**Emissão**"), que não ocorreram mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Debêntures ou a Companhia;

(ii) não ocorreu (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emissora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, pela Emissora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação

extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Emissora e/ou por suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) a Emissora e suas Afiliadas cumprem e vêm cumprindo, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(iv) inexistência de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme aplicáveis, pela Emissora e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

Termos iniciados em maiúscula não definidos neste instrumento têm os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [●]

*(Anexo III do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

**Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures**

**BOLETIM DE N° [ ] SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TENDA ATACADO S.A.**

**EMISSORA**

TENDA ATACADO S.A.

**CNPJ**

01.157.555/000  
1-04

**LOGRADOURO**

Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B

**BAIRRO**

Bonsucesso

**CEP**

07243-580

**CIDADE**

Guarulhos

**U.F.**

SP

## 1 CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•] mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, em duas séries, para colocação privada, da Tenda Atacado S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.*" datado de [•] ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em [•], a qual foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº [•], em [•] e publicada no jornal Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal [•], nos termos do artigo 62, item I, e 289 da Lei das Sociedade por Ações.

## 2. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)
[•] ([•] mil) Debêntures	R\$ 1.000,00 (mil reais).	R\$ [•] ([•] reais)

### FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- Em conta corrente Banco nº      Agência nº
- Moeda corrente nacional.



As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Subscrição, conforme definido na Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, respeitado o horário de integralização dos CRI até às 16h, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada, desde que atendidas as Condições Precedentes.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, Guarulhos – SP, CEP 07243-580.

**Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**

[Local, data]

**SUBSCRITOR**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome:

Cargo:

**CNPJ**

08.769.451/0001-08

**RECIBO**

**Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [•]**

[•]

1ª via – Companhia

2ª via – Subscritor

(Anexo IV do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)

**Tabela 1 - Identificação dos Imóveis Reembolso**

Imóvel	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Ceasa	Rod. Dom Pedro I, km 140, 5 Jardim Santa Mônica - Campinas - SP CEP: 13080-395	87.190	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Amoreiras	Rua Padre Bernardo da Silva, 1111, São Bernardo - Campinas - SP, CEP: 13030-710	223.607	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Sim	Não
Pres. Kennedy	Av. Atlântica, 1000, Socorro - São Paulo - SP, CEP: 04768-100	201251; 201.714 e 212.545	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
SJ dos Campos	Avenida Andrômena, nº 200, São José dos Campos/SP	104.257	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Guarapiranga	Av. Guarapiranga, 900 Socorro - São Paulo - SP CEP: 04762-001	58.086 / 58.057	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Taubaté	Avenida Charles Schneider, nº 800/850, Bairro do Barranco, Taubaté/SP	32.200 e 32.201	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não

Carapicuíba	Av. Desem. Dr. Eduardo C. de Abreu, 495 Vila Municipal - Carapicuíba - SP CEP: 06328-330	2.641	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Diadema	Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, 3000 Canhema - Diadema - SP CEP: 09941-202	Transcrição nº 8.429	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Diadema	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Jacareí	Praça Charles Gates, 90 Jardim das Indústrias - Jacareí - SP CEP: 12306-090	39.217	Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Itú	Avenida Nove de Julho, nº 897, Padre Bento, Itú/SP	22.242; 22.246; 22.021; 22.268; 40.802; 22.176; 23.367; 21.883; 21.884; 21.885; 38.083 e transcrição 14.436	Cartório de Registro de Imóveis de Itú/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não
Bauru	Av. Dr. Nuno de Assis, 21 100 Centro - Bauru - SP CEP: 17020-310	100.145	Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Sta. Barbara	Rua do Osmio, 915 Sítio Geriva - Santa Bárbara d - SP CEP: 13456-625	67.551	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara D'oste/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
São Carlos	Estrada Municipal Rubens Fernando Monte Ribeiro, 1 Jardim Novo Horizonte - São Carlos - SP CEP: 13571-51	104.551	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de São Carlos - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Itanhaém	Rua José S. Bechelli, 1351 Jardim Sabaúna - Itanhaém - SP CEP: 11740-000	179.004	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Itanhaém - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Pindamonhangaba	Av. Prof Manoel César Ribeiro, 321 Santa Cecília -	53.341	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não



	Pindamonhangaba - SP CEP: 12411-010 Av. Marginal 200, 1050, Vila Real - São Paulo - SP. CEP: 18606-294		Pindamonhangaba - SP						
Botucatu	Rodovia da Convenção, 760 Salto de São José - Salto - SP CEP: 13324-240	25.678	Cartório de Registro de Imóveis de Salto/SP.	Não	Registrado em nome de terceiro.	sim	Não		
Salto	Av. Guerino Lubiani, 770 Dois Córregos - Piracicaba - SP CEP: 13420-823	18.221	Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não		
Piracicaba	Avenida Marechal Costa e Silva, 1231 Campos Eliseos - Ribeirão Preto - SP CEP: 14080-130	163171 / 163.172 / 163.173	1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Parcial	Não		
Ribeirão Preto	Rua José Camilo de Camargo, 5 Lot. Remanso Campineiro - Hortolândia - SP CEP: 13184-494	133.665	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Sumaré - SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não		
Hortolândia	Avenida Governador Jânio Quadros, 51 Parque Dourado - Ferraz de Vasconcelos - SP CEP: 08527-000	82.332	Oficial de Registro de Imóveis de Poá/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	Parcial	Não		
Ferraz	Rua Baruel, nº 315, Vila Costa, Suzano/SP	12.510, 12.511, 4.094, 48.365, 48.366 e 48.667	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não		
Suzano	Avenida Pedro de Souza Lopes, nº 900, Guarulhos/SP	10.000 e 10.001	2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não		
Vila Galvão	Avenida Ragueb Chofni, nº 1956, Galpão 1, Parque Industrial São	100.526	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não		
São Mateus									

Praia Grande	Laurenço, São Mateus/SP Rua Savério Fittipaldi, nº 150, complemento 200, bairro Quietude, CEP: 11718-180	141.837	Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Sorocaba	Avenida Itavuvu, nº 2.182, Terra Vermelha, Sorocaba/SP	34.785	1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba	Não	Registrado em nome de terceiro.	Sim	Não
Itatiba	R. Domingos Pretti, 170 Jardim de Lucca - Itatiba - SP CEP: 13255-28	3.339	Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	sim	Não
Ubatuba	Rodovia BR101, KM 50, N/Nº, bairro Estufa, Ubatuba/SP	43.154 e 43.155	Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	Parcial	Não
Guarulhos - CD IV	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 365 Pq. das Nações - Guarulhos - SP CEP: 07243-580	43.507	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos IV - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Itaquaquecetuba - CD/Loja	Rua Suzano, nº 799, Jardim Monte Belo, Itaquaquecetuba/SP	2.175 e 2.487	Cartório de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba/SP	Não	Registrado em nome de terceiro.	não	Não
Sumaré	Rua Francisco Manoel de Souza, 64 Chácara Bela Vista - Sumaré - SP CEP: 13175-500	170.657	Registro de Imóveis de Sumaré/SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Jaú	Frente para Av. João Ferraz Netto,	50.661	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Jaú - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Matão	ver demarcação na matrícula	43.469	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Matão - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não
Guarulhos CD III	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 231 e 365 Pq. das Nações - Guarulhos - SP CEP: 07243-580	82.101	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Guarulhos III - SP	Não	Registrado em nome da Técnica.	não	Não

Tabela 2 – Cronograma reembolso

Loja	Matrícula	Nome do Projeto	Total Reembolso	2019		2020		2021	
				2º Sem	1º Sem	1º Sem	2º Sem	1º Sem	2º Sem
			<b>130.452</b>	<b>8.055</b>	<b>25.756</b>	<b>35.567</b>	<b>34.092</b>	<b>26.982</b>	
VND5 LJ - Ceasa		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	5.190	132	367	1.538	1.445	1.708	
TA03 LJ - Amoreiras		Reinauguração	656	25	138	119	235	139	
TA06 LJ - Pres. Kennedy		Reformas/SPK	1.548	590	691	14	172	81	
TA08 LJ - SJ dos Campos		Reinauguração	805	-	15	6	231	554	
TA09 LJ - Guarapiranga		Reinauguração (skp/reformas)	1.273	7	5	93	763	404	
TA15 LJ - Taubaté		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	4.201	9	3	220	2.714	1.255	
TA16 LJ - Carapicuíba		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	4.626	59	104	140	3.768	555	
TA17 LJ - Diadema		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	1.571	35	36	110	383	1.007	
TA18 LJ - Jacaré		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	3.765	114	202	2.945	417	87	
TA20 LJ - Itú		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	4.065	24	14	1.980	1.396	650	
TA25 LJ - Bauru		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	3.648	122	724	2.459	328	16	
TA27 LJ - Sta. Barbara		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	3.536	73	663	101	2.083	617	
TA31 LJ - São Carlos		Reinauguração (SPK/Ref.)	1.680	-	57	130	887	607	
TA33 LJ - Itanhaém		Reinauguração (Ref./SPK)	1.507	-	29	16	1.097	365	
TA33 PT - Itanhaém		Posto de combustível (novo)	930	-	-	-	807	124	
TA34 LJ - Pindamonhangaba		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	1.823	-	33	42	260	1.487	
TA35 LJ - Botucatu		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	2.281	-	117	1.730	368	65	
TA36 LJ - Salto		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	2.957	-	32	2.720	162	42	
TA37 LJ - Piracicaba		Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	1.637	628	672	152	134	50	

TA38 LJ - Ribeirão Preto	Reinauguração/Pavimentação e reformas	2.399	-	208	146	1.134	911
TA39 LJ - Hortolândia	Reforma e ampliação	560	-	66	417	51	26
TA41 LJ - FERRAZ	Reinauguração (Est/Ref.)	1.015	-	172	2	352	489
TA44 LJ - Suzano	Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	756	5	40	73	283	355
TA48 LJ - Vila Galvão	Reformas	464	25	75	45	146	174
<b>TA49 LJ - São Mateus</b>	Reinauguração	498	20	380	45	30	24
TA51 LJ - Praia Grande	Reformas	418	2	332	24	22	38
TA53 LJ - Sorocaba	Loja Nova	6.408	2.095	3.715	353	152	94
TA54 LJ - Itatiba	Loja Nova	15.240	-	14.648	321	272	-
TA57 LJ - Ubatuba	Loja Nova	20.792	-	-	14.140	6.089	563
<b>Guarulhos - CD IV</b>	CD-Novo	6.369	4.060	1.498	111	466	234
Itaquaquecetuba - CD/Loja	Ampliação/Reforma	4.141	31	270	3.386	453	-
TA32 - Sumaré	Reinauguração (Est/SPK/Ref.)	460	-	294	81	53	32
Jaú	Loja Nova (Contratada)	3	-	-	-	-	3
Matão	Loja Nova (Contratada)	4.480	-	-	-	36	4.444
<b>Guarulhos CD III</b>	CD - Novo	18.751	-	156	1.906	6.904	9.784

*(Anexo V do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

### **Modelo De Notificação Para Indicação Dos Imóveis Destinação**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22640-102

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Ref. Notificação para Indicação dos Imóveis Destinação, Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Imóveis Destinação e Cronograma Tentativo e Indicativo de Destinação dos Recursos dos CRI nos Imóveis Destinação (Semestral)**

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, da Tenda Atacado S.A.*" celebrado em [●] ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") ficou estabelecido que parte dos recursos líquidos obtidos pela Tenda Atacado S.A. ("**Companhia**") com a Emissão de Debêntures seriam destinados pela Companhia, diretamente, para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma de determinados imóveis de posse e/ou titularidade da Companhia ("**Imóveis Destinação**").

A Companhia vem, por meio desta, notificar a Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, indicando, abaixo: **(i)** os Imóveis Destinação, nos moldes da Tabela 1; **(ii)** a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 2; e **(iii)** o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3.

**Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinação:**

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório	Empreendimento foi objeto de destinação de recursos de outra emissão?	Situação do Registro	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação?
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

**Tabela 2: Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Imóveis Destinação:**

Imóvel	Uso dos Recursos	Orçamento total previsto para o imóvel	Gastos já realizados até [=] (exclusive) (R\$)	Gastos totais necessários a partir de [=] (inclusive)	Valor estimado dos recursos dos CRI a serem alocados no imóvel conforme cronograma da Tabela 3	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI alocado por imóvel
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

**Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos dos CRI nos Imóveis Destinação (Semestral) (em R\$)<sup>1</sup>:**

<sup>1</sup> Nota: Modelo indicativo a ser preenchido/adaptado para fins do envio da notificação de indicação dos imóveis de destinação.



Empreendimento Imobiliário	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	Semestre/21		1º Semestre/22		2º Semestre/22		1º Semestre/23		2º Semestre/23		1º Semestre/24		2º Semestre/24		1º Semestre/25	
			(%)	(R\$)	(%)	(R\$)	(%)	(R\$)	(%)	(R\$)	(%)	(R\$)	(%)	(R\$)	(%)	(R\$)	(%)	(R\$)
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]

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

As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente à Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Companhia, exceto aos Debenturistas, à Securitizadora e aos titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.

Os termos em letras maiúsculas, utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Atenciosamente,

---

TENDA ATACADO S.A.



*(Anexo VI do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)*

### Modelo de Relatório Semestral

**Ref:** Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A. (“Emissão”), lastro da [●]ª Série da [●]ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (“Securitizadora”).

Período: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ a \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

435

**TENDA ATACADO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, CEP 07243-580, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 01.157.555/0001-04 (“Emissora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula Sétima do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A., celebrada em [●], entre a Emissora, a Securitizadora e a Técnica Administração e Participações Ltda (“Escritura”), vem, por meio do presente, **DECLARAR**, que os recursos obtidos por meio da Emissão foram utilizados até a presente data, conforme tabela abaixo indicada, para a finalidade prevista na Cláusula Sétima da Escritura, conforme os documentos [●] que seguem em anexo:

[INCLUIR MODELO DE TABELA]

Neste ato, a Emissora declara, de forma irrevogável e irretatável, que as informações e os documentos apresentados por meio do presente relatório são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

[●], [●] de [●] de [●].

---

TENDA ATACADO S.A.

(Anexo VII do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.)

### DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

#### Despesas Iniciais e Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODO/DADE	VALOR LIQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT
ANBIMA	Registro CRI	FLAT	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.136,00
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 69.250,00	0,00%	R\$ 69.250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 69.250,00
B3   CETIP* Bradesco	Registro CCI	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.000,00
BBI	Coordenador Líder	FLAT						
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 9.000,00	9,65%	R\$ 9.961,26	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.961,26
PINHEIRO NETO	Assessor Legal Oferta	FLAT	R\$ 320.000,00	6,15%	R\$ 340.969,63	R\$ -	R\$ -	R\$ 340.969,63
PENTAGO NO	Registrador	FLAT	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.984,06
PENTAGO NO	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 16.560,00	12,15%	R\$ 18.850,31	R\$ 18.850,31	R\$ 131.952,19	R\$ -
PENTAGO NO	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 3.200,00	12,15%	R\$ 3.642,57	R\$ 3.642,57	R\$ 25.498,01	R\$ -
PENTAGO NO	Verificação de Destinação	SEMESTR AL	R\$ 900,00	12,15%	R\$ 1.024,47	R\$ 2.048,95	R\$ 14.342,63	R\$ -
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,05	R\$ 278.915,33	R\$ -
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 9.240,00	R\$ -

BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00	R\$ 12.600,00	R\$ -
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ -
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 60,00	0,00%	R\$ 60,00	R\$ 720,00	R\$ 5.040,00	R\$ -
B3   CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00	R\$ 13.440,00	R\$ -
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00	R\$ 11.760,00	R\$ -
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 2.160,00	0,00%	R\$ 2.160,00	R\$ 25.920,00	R\$ 181.440,00	R\$ -
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 434.826,00</b>		<b>R\$ 460.418,7</b>	<b>R\$ 103.746,88</b>	<b>R\$ 726.228,16</b>	<b>R\$ 430.300,96</b>

438

(\*) Custos Estimados, podem variar

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

**Despesas Extraordinárias****A - Despesas de Responsabilidade da Companhia:**

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3, R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de 3.200,00 (três mil e duzentos reais) reajustadas pela variação positiva acumulada



do IGP-M, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: (a) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 16.560,00 (dezesesseis mil, quinhentos e sessenta reais) cada, reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e (b) parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Companhia, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. Adicionalmente, em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias contados após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- (iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) honorários dos assessores legais;
- (vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, conforme aqui descritas;
- (ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.775,56 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), atualizada pelo IPCA;

nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na (x) elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Companhia continuará sendo responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

#### **B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(x) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VIII**

---

**DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 30, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, nomeada nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e da Resolução nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução nº 17/21”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução nº 17/21, e para todos os fins e efeitos, que: (i) verificou, em conjunto com a Emissora, com o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.; e (ii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução nº 17/21.

São Paulo, [data].

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX**

---

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# **Tenda Atacado S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2020 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Diretoria da  
Tenda Atacado S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Tenda Atacado S.A. (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Tenda Atacado S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido (“DTTL”), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada “Deloitte Global”) não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende : quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.



## ICMS na base de cálculo do PIS e COFINS

### *Por que é um PAA*

Conforme divulgado na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, a Sociedade obteve êxito nos processos fiscais relacionados ao ressarcimento do ICMS na base de cálculo do PIS e da COFINS, através do trânsito em julgado em 14 de março de 2019, registrando o montante de R\$176.142 mil em 2020. Os referidos processos transitados em julgado contemplavam vários períodos de apuração; alto volume de dados; diferentes regras de tributação; complexidade sistêmica na compilação e no processamento dos dados, bem como necessidade de se gerar evidência, incluindo a identificação da documentação original disponível, que permitisse, a qualquer momento, a sua revisão e auditoria pelas autoridades fiscais, e assegurar a existência dos créditos

Devido à relevância dos valores envolvidos, a complexidade dos cálculos com base na sentença judicial transitada em julgado, consideramos a avaliação, mensuração e divulgação desse assunto como área de foco em nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento e avaliação do processo estabelecido pela Administração para mensuração e reconhecimento dos créditos tributários; (ii) avaliação da razoabilidade dos critérios adotados pela Administração para determinar o momento do reconhecimento dos créditos; (iii) envolvimento de especialistas tributários para revisão e análise processual e metodologia de cálculo; (iv) o teste amostral de documentação suporte utilizada na apuração dos créditos fiscais; e (v) revisão da divulgação realizada nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria acima descritos, entendemos que os critérios e metodologias adotados pela Administração para avaliação dos efeitos do registro dos saldos de PIS e COFINS a recuperar, oriundo da exclusão do ICMS na base de cálculo desses tributos, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2021

*DELOITTE TOUCHE TOHMATSU*

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Eduardo Franco Tenório  
Contador  
CRC nº 1 SP 216175/O-7

TENDA ATACADO S.A

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019**  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	157.832	92.646	Fornecedores	11	487.753	459.462
Contas a receber	6	209.854	54.837	Empréstimos e financiamentos	12	139.961	129.135
Estoques	7	413.183	419.406	Obrigações tributárias		19.751	21.807
Tributos a recuperar	8	76.015	49.517	Obrigações trabalhistas		31.891	25.295
Outros créditos		9.791	3.877	Dividendos a pagar	15	42.123	2.420
Despesas antecipadas		3.473	2.039	Outras contas a pagar		2.970	4.406
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>870.148</b>	<b>622.322</b>	Arrendamento mercantil	10	48.191	37.812
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>772.640</b>	<b>680.337</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Outros créditos		79	109	Empréstimos e financiamentos	12	244.946	97.689
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	6.765	7.925	Receitas antecipadas		274	84
Depósitos judiciais	14	3.139	2.130	Arrendamento mercantil	10	246.410	245.032
Tributos a recuperar	8	60.000	-	Provisão para demandas judiciais	14	9.376	10.820
Imobilizado	9 e 10	543.845	479.432	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>501.006</b>	<b>353.625</b>
Intangível		4.517	1.652	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>618.345</b>	<b>491.248</b>	Capital social	15	46.247	46.247
				Reserva Legal		9.378	509
				Reserva de lucros		159.222	32.852
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>214.847</b>	<b>79.608</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>1.488.493</b>	<b>1.113.570</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.488.493</b>	<b>1.113.570</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TENDA ATACADO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

	Nota explicativa	2020	2019 (Reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	16	4.320.458	3.305.087
Custo dos serviços prestados	17	(3.599.057)	(2.793.780)
LUCRO BRUTO		<u>721.401</u>	<u>511.307</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas administrativas e gerais	17	(531.929)	(431.984)
Despesas com vendas	17	(85.060)	(54.471)
Outras receitas/despesas operacionais	18	<u>129.429</u>	<u>11.999</u>
		(487.560)	(474.456)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>233.841</u>	<u>36.851</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	19	81.604	21.891
Despesas financeiras	19	(46.006)	(42.076)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>269.439</u>	<u>16.666</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	13	(92.077)	(6.476)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>177.362</u>	<u>10.190</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

TENDA ATACADO S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	177.362	10.190
Outros resultados abrangentes	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>177.362</u>	<u>10.190</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

TENDA ATACADO S.A

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Reserva de Lucros	Lucros acumulados	Total
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017</b>						
Lucro Líquido do Exercício		46.247	-	25.591	-	71.838
Reserva Legal	15	-	-	-	10.190	10.190
Dividendos obrigatórios	15	-	509	-	(509)	-
Transferência para Reserva de Lucros		-	-	-	(2.420)	(2.420)
		-	-	7.261	(7.261)	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>						
Lucro Líquido do Exercício		46.247	509	32.852	-	79.608
Reserva Legal	15	-	-	-	177.362	177.362
Dividendos obrigatórios	15	-	8.869	-	(8.869)	-
Transferência para Reserva de Lucros		-	-	-	(42.123)	(42.123)
		-	-	126.370	(126.370)	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>						
		<u>46.247</u>	<u>9.378</u>	<u>159.222</u>	<u>-</u>	<u>214.847</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TENDA ATACADO S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2020	2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		177.362	10.190
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Imposto de renda e contribuição social	13	92.077	6.476
Depreciação e amortização		46.722	38.529
Depreciação arrendamento	9 e 10	47.780	44.345
Baixa do imobilizado e intangível		3.645	590
Constituição (reversão) de provisão para demandas judiciais	14	(1.444)	6.649
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa	6	314	381
Constituição de provisão de juros sobre arrendamento	10	21.561	21.432
Constituição de provisão de juros sobre empréstimos	12	13.040	13.568
		<u>401.057</u>	<u>142.160</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais			
Contas a receber		(155.331)	(22.608)
Estoques		6.223	(129.984)
Tributos a recuperar		(86.498)	(25.126)
Fornecedores		28.291	101.794
Outros ativos e passivos		(5.033)	23.589
Fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais		<u>188.709</u>	<u>89.825</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(90.923)	(13.871)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>97.786</u>	<u>75.954</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Adição de imobilizado	9	(111.983)	(68.101)
Adição de intangível		(3.410)	(1.870)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento		<u>(115.393)</u>	<u>(69.971)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Pagamento de dividendos		(2.420)	-
Ingresso de empréstimos	12	305.000	175.869
Juros pagos sobre empréstimos	12	(12.284)	(6.824)
Pagamento de empréstimos	12	(147.672)	(147.651)
Pagamento principal arrendamento	10	(38.270)	(34.440)
Pagamentos juros com arrendamento	10	(21.561)	(28.957)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		<u>82.793</u>	<u>(42.003)</u>
<b>REDUÇÃO (AUMENTO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>65.186</u>	<u>(36.020)</u>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do exercício		92.646	128.666
No final do exercício		157.832	92.646
<b>REDUÇÃO (AUMENTO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>65.186</u>	<u>(36.020)</u>

As transações não caixa correspondem substancialmente as movimentações de mensuração e remensuração dos ativos de arrendamento de direito de uso, em contrapartida aos passivos de arrendamento mercantil, descritas na nota explicativa nº 10.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## TENDA ATACADO S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando de outra forma mencionado)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Tenda Atacado S.A. (“Sociedade” ou “Tenda Atacado”) tem como principal objetivo a distribuição e o comércio atacadista e varejista de produtos alimentícios em geral e a importação e a exportação de produtos relacionados com as suas atividades, por meio de uma rede de 36 lojas, e o comércio varejista de combustíveis automotivos, derivados de petróleo, lubrificantes e componentes automotivos, por meio de 3 postos, cuja operação está distribuída pelo Estado de São Paulo, principalmente na Grande São Paulo e interior.

Fundado em janeiro de 2001, a Sociedade mantém suas operações de Atacadista Distribuidor com comercialização de mais de 10.300 itens. Tem aproximadamente 1 milhão de clientes ativos cadastrados e cerca de 7.050 colaboradores atuando em diversas áreas.

Em 25 de novembro de 2019 foi deliberada e aprovada a transformação da natureza jurídica de sociedade empresária limitada para sociedade por ações de capital fechado, convertendo-se o total de 46.246.985 quotas sociais em ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$1,00 cada. O acionista controlador está divulgado na nota explicativa nº 15.

A pandemia da COVID-19 representou desafios importantes para a operação da Companhia, especialmente em março de 2020, quando as primeiras restrições foram impostas e houve corrida das famílias por diversos produtos, com aumento significativo de demanda pelas vendas online. Ao longo dos meses subsequentes adaptamos nosso sortimento e níveis de estoque, bem como a capacidade dos nossos canais de atendimento à nova dinâmica de demanda, de maneira a garantir a continuidade saudável dos negócios.

Com o objetivo de preservar a saúde e a segurança de nossos colaboradores e clientes, implantamos a partir de março de 2020 uma série de ajustes operacionais, tais como: limitação de entrada de clientes nas lojas, medição de temperatura, disponibilização de álcool em gel, reforço na higienização, trabalho em home-office, consultas à distância, dentre outros.

Apesar de prestarmos um serviço essencial à população e termos mantido nossas lojas abertas durante o período, nossas medidas resultaram em um baixo nível de contaminação por parte dos funcionários, de forma que o absenteísmo não representou ameaça à continuidade das atividades nas lojas, centros de distribuição ou nos escritórios.

#### 2. BASE DE ELABORAÇÃO E MENSURAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e ratificados pela Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pela “International Accounting Standards Board - IASB”.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na gestão de suas atividades.

b) Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas notas explicativas a seguir.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Sociedade. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Moeda estrangeira

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos para a moeda funcional (o real – R\$) usando-se a taxa de câmbio vigente na data dos respectivos balanços patrimoniais. Os ganhos e perdas resultantes da atualização desses ativos e passivos verificados entre a taxa de câmbio vigente na data da transação e as taxas vigentes nos encerramentos dos exercícios são reconhecidos como receitas ou despesas financeiras no resultado.

e) Mudança de política contábil

A política contábil para reconhecimento de créditos extemporâneos de tributos considerava a conta contábil de origem do crédito ou débito. Seguindo essa política contábil, aplicada de forma consistente, os créditos referentes à exclusão do ICMS da base de cálculo de PIS e da COFINS foram reconhecidos como redutor da receita líquida em 2019.

Conforme descrito na nota explicativa nº 8, a Sociedade obteve trânsito em julgado em suas ações judiciais que pleiteavam a restituição das parcelas de PIS e COFINS recolhidos com a inclusão do ICMS entre 2001 e 2017, cujo valores envolvidos são expressivamente superiores aos que vinham sido reconhecidos até então, tanto de créditos da mesma natureza, quanto de recuperações ou pagamentos tributários de naturezas diversas.

Considerando que a manutenção da política contábil para reconhecimento dos créditos acima mencionados poderia trazer impactos na análise de evolução da receita da Sociedade, a Administração avaliou e concluiu pela mudança de sua política contábil para contabilização de créditos e pagamentos extemporâneos de impostos, de qualquer natureza, na rubrica de “Outras receitas/despesas operacionais”, não mais seguindo a conta contábil de origem.

Conforme determina o CPC 23/IAS 8, a mudança de política é aplicada, para fins comparativos, nos saldos de créditos extemporâneos de 2019 que foram reclassificados da conta de origem para “Outras receitas/despesas operacionais”, conforme demonstrado a seguir:

	Saldo originalmente apresentado	Ajuste	Saldo reapresentado
Receita líquida de vendas	3.314.651	(9.564)	3.305.087
Outras receitas/despesas operacionais	2.435	9.564	11.999

## f) Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram concluídas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Sociedade em 26 de março de 2021.

## 3. REVISÕES E NOVAS INTERPRETAÇÕES DOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

## a) Aplicação obrigatória a partir do exercício corrente

Em 2020, a Companhia aplicou emendas e novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados em ou a partir de 1º de janeiro de 2020. A adoção dessas emendas e novas interpretações não produziram efeitos materiais nessas demonstrações financeiras.

## b) Emitidas e ainda não adotadas

- Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como circulante ou não-circulante - Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como passivo circulante ou passivo não-circulante. Vigente a partir de 01 janeiro de 2022. A Sociedade está avaliando os impactos desta alteração, porém não espera efeitos significativos em sua adoção.
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos, e IAS 41 – Agricultura. Vigente a partir de 01 de janeiro de 2022. A Sociedade está avaliando os impactos destas melhorias, porém não espera efeitos significativos em sua adoção

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Sociedade.

## 4. USO DE JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores demonstrados de receitas, despesas, ativos e passivos no encerramento do exercício. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os principais julgamentos e estimativas estão descritos nas seguintes notas explicativas:

	<u>Nota Explicativa</u>
Provisão do valor recuperável de ativos não financeiros	6
Avaliação de recuperabilidade dos ativos tangíveis	9
Obrigações com passivos de arrendamento	10
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13
Provisão para demandas judiciais	14

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

## a) Prática contábil

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

## b) Composição do saldo

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caixas e bancos	9.396	3.740
Numerários em trânsito	8.200	10.853
Aplicações financeiras – Instituições financeiras	140.236	13.847
Aplicações financeiras – Partes relacionadas	-	64.206
Total	<u>157.832</u>	<u>92.646</u>

As aplicações financeiras com instituições financeiras são de liquidez imediata, remuneradas com base em 100% do Certificado de Depósito Interbancário, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da sua remuneração pactuada.

As aplicações financeiras com partes relacionadas são representadas por duas emissões de debêntures pela associada Tenda Securitizadora S.A. (“Tenda Securitizadora”), conforme segue:

- Primeira emissão em 1 de setembro de 2015, no total de 50.000 debêntures ao valor de R\$1.000,00 cada, securitizáveis e não conversíveis em ações, com liquidez imediata.
- Segunda emissão em 1 de junho de 2016, no total de 70.000 (setenta mil) debêntures ao valor de R\$1.000,00 cada, simples e não conversíveis em ações, com liquidez imediata.

Essas aplicações financeiras foram resgatadas em sua totalidade no decorrer de 2020.

## 6. CONTAS A RECEBER

## a) Prática contábil

As contas a receber de clientes correspondem aos recebíveis pelas vendas de mercadorias com a utilização de cartões de crédito da rede própria (Voxcred) e de terceiros, principalmente Rede, Cielo e Ticket, bem como vendas diretas a clientes pessoa jurídica, por concessão de crédito.

Os saldos são registrados e mantidos no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos das contas a receber, o qual se aproxima do método de custo amortizado, deduzido das perdas de crédito esperadas, que são estabelecidas quando há indícios de perdas esperadas e que a Sociedade não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

## b) Uso de julgamentos e estimativas

A Administração da Sociedade realiza avaliação com base em doze meses ou por toda a vida do ativo financeiro e registra os efeitos quando houver indicativos de perdas em crédito esperadas nos ativos financeiros. A Sociedade aplicou a abordagem simplificada uma vez que as contas a receber são formadas por contas a receber de administradoras de cartões de crédito, dessa forma, a Sociedade não possui risco atrelado a carteira de clientes.

## c) Composição dos saldos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Administradoras de cartões (*)	108.841	9.911
Contas a receber - partes relacionadas (nota explicativa nº 21)	58.991	5.911
Clientes	44.542	41.221
(-) Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.520)</u>	<u>(2.206)</u>
Total	<u>209.854</u>	<u>54.837</u>

(\*) A Sociedade tem por política realizar antecipação de recebíveis junto a operadoras de cartão de crédito para fins de fortalecimento de caixa de forma eventual e conforme a necessidade de seu fluxo de caixa. Em 31 de dezembro de 2020 não houve operações de antecipação desses recebíveis, bem como houve alteração no prazo de repasse do cartão de crédito próprio (Cartão Tenda), passando de D+3 em 2019 para D+30 em 2020.

Contas a receber líquidas por vencimento

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
A vencer	192.345	50.576
Vencidos:		
Até 30 dias	2.003	3.054
De 31 a 60 dias	3.531	237
De 61 a 90 dias	74	553
De 91 a 120 dias	1.089	447
Há mais de 120 dias (*)	<u>13.332</u>	<u>2.176</u>
Total	<u>212.374</u>	<u>57.043</u>

(\*) Os valores vencidos há mais de 120 dias são substancialmente relacionados ao contas a receber com partes relacionadas (vide nota explicativa nº 21), sendo que foi recebido R\$7.815 até fevereiro de 2021.

Movimentação da provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Em 1º de janeiro	(2.206)	(1.825)
Adições	(754)	(5.834)
Baixas	440	5.453
Em 31 de dezembro	<u>(2.520)</u>	<u>(2.206)</u>

## 7. ESTOQUES

## a) Prática contábil

Os estoques são registrados pelo custo de aquisição e posteriormente mensurados pelo menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzidos dos custos adicionais estimados necessários para a realização da venda. O custo dos estoques é baseado no princípio do custo médio e inclui todos os componentes do custo de compra dos bens vendidos. A Administração ajusta regularmente a realização do valor de estoque devido a perdas e outras quebras.

## b) Composição dos saldos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lojas	327.489	310.401
Centro de distribuição	85.220	108.534
Combustíveis	474	471
Total	<u>413.183</u>	<u>419.406</u>

A Administração reconhece as perdas diretamente no resultado, portanto, não constitui provisão para estoques, visto que estas se realizam no mês subsequente e o giro do estoque é de aproximadamente um mês.

## 8. TRIBUTOS A RECUPERAR

## a) Prática contábil

Registrados e mantidos no balanço patrimonial pelos valores nominais conhecidos ou estimados atualizados até as datas de encerramento dos exercícios, quando aplicável.

## b) Composição dos saldos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
PIS e COFINS a recuperar (c)	125.912	42.478
ICMS a recuperar	8.292	4.735
IRRF a recuperar	301	867
IRPJ e CSLL a recuperar	1.383	1.383
Outros impostos a recuperar	127	53
Total	<u>136.015</u>	<u>49.517</u>
Circulante	76.015	49.517
Não circulante	60.000	-
Total	<u>136.015</u>	<u>49.517</u>

## c) Créditos de PIS e COFINS – Exclusão do ICMS

Em 15 de março de 2017, com sede em repercussão geral, o STF determinou que o ICMS deveria ser excluído da base de cálculo do PIS e Cofins. Em 14 de março de 2019, a Sociedade obteve trânsito em julgado em seu processo próprio, confirmando o tema.

Os créditos tributários, no montante de R\$176.142, sendo R\$105.646 correspondente ao principal e R\$70.496 correspondente a correção monetária, relacionado ao período de apuração de 2006 a 2017, foram reconhecidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (no exercício de 2019 foram reconhecidos o montante R\$24.878, sendo R\$9.563 correspondente a principal e R\$15.315 correspondente a correção monetária, relacionado ao período de apuração de 2001 a 2005. Os valores de principal e correção monetária são apresentados na rubrica de outras receitas (despesas) operacionais liquidas e receitas financeiras, respectivamente.

A Sociedade mensurou os valores a serem recuperados de acordo com a determinação na sentença da ação judicial transitada em julgado, e obteve o deferimento do pedido de habilitação do total desses créditos apurados perante a Receita Federal do Brasil em 10 de agosto de 2020, que estão sendo compensados com os próprios tributos a partir de outubro de 2020. A Sociedade estima que os valores serão integralmente utilizados até 2022. Os valores relativos aos períodos de apuração de março de 2017 em diante, já vinham sendo reconhecidos no resultado desde então.

Com base na decisão definitiva obtida através do trânsito em julgado do processo acima, a Sociedade concluiu que o ativo deixou de ser contingente e, portanto, foi reconhecido nas demonstrações financeiras conforme foram concluídas as etapas de levantamento de documentação, mensuração e homologação dos créditos.

## 9. IMOBILIZADO

### a) Prática contábil e uso de estimativa

#### Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

#### Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Sociedade.

#### Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Sociedade obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Redução ao valor recuperável de ativo imobilizado

Os itens do ativo imobilizado que apresentam indicadores de perda de seu valor recuperável, com base em fatores financeiros e econômicos, considerando o prazo de maturação dos investimentos, têm seus valores contábeis anualmente revisados, através de estudo detalhado para cada UGC, pelo cálculo dos fluxos de caixa futuros descontados e pela utilização de taxa para desconto a valor presente, para assegurar que eventual provisão para perdas do valor contábil seja registrada no resultado do exercício analisado

Nas datas de encerramento dos exercícios, o valor contábil do ativo imobilizado é revisado para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver.

Se o montante recuperável de um ativo (ou Unidade Geradora de Caixa - UGC) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou UGC) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

## b) Composição dos saldos

	Taxa anual	2020	2019
Instalações	10%	136.833	119.669
Benfeitorias	10%	250.660	201.392
Móveis e utensílios	10%	43.293	31.623
Equipamentos de informática	20%	36.536	27.909
Veículos	20%	9.222	8.618
Maquinas e equipamentos	10%	36.737	32.091
Outros bens	10%	4.736	3.281
Direito de uso - ativos de arrendamento	-	365.069	317.162
Imobilizado em andamento	-	39.291	15.839
Adiantamento a fornecedores	-	3.319	9.345
Subtotal		925.696	766.929
(-) Depreciação acumulada		(381.851)	(287.497)
Imobilizado líquido		<u>543.845</u>	<u>479.432</u>

## c) Movimentação do imobilizado

Custo	2019	Adições	Baixas	Transf.	2020
Instalações	119.669	17.271	(139)	32	136.833
Benfeitorias	201.392	43.548	(306)	6.026	250.660
Móveis e utensílios	31.623	11.736	(66)	-	43.293
Equipamentos de informática	27.909	8.666	(42)	3	36.536
Veículos	8.618	947	(343)	-	9.222
Máquinas e equipamentos	32.091	4.866	(220)	-	36.737
Outros bens	3.281	1.497	(7)	(35)	4.736
Direito de uso - ativos de arrendamento	317.162	50.027	(2.522)	-	365.069
Imobilizado em andamento	15.839	23.452	-	-	39.291
Adiantamento de fornecedores	9.345	-	-	(6.026)	3.319
Total do custo	<u>766.929</u>	<u>162.010</u>	<u>(3.645)</u>	<u>-</u>	<u>925.696</u>



Depreciação	2019	Adições	Baixas	2020
Instalações	(37.020)	(9.632)	2	(46.650)
Benfeitorias	(143.970)	(25.664)	15	(169.619)
Móveis e utensílios	(18.630)	(2.466)	31	(21.065)
Equipamentos de informática	(14.646)	(4.350)	2	(18.994)
Veículos	(6.201)	(793)	271	(6.723)
Máquinas e equipamentos	(20.942)	(1.954)	9	(22.887)
Direito de uso - ativos de arrendamento	(44.345)	(47.780)	-	(92.125)
Outros bens	(2.143)	(1.645)	-	(3.788)
Total da depreciação	<u>(287.497)</u>	<u>(94.284)</u>	<u>330</u>	<u>(381.851)</u>

Imobilizado líquido 479.432 - - 543.845

Custo	2018	Adições	Baixas	Transf.	2019
Instalações	104.133	15.555	(19)	-	119.669
Benfeitorias	188.308	13.126	(42)	-	201.392
Móveis e utensílios	27.332	4.308	(17)	-	31.623
Equipamentos de informática	23.420	5.148	(655)	(4)	27.909
Veículos	7.475	1.335	(192)	-	8.618
Máquinas e equipamentos	28.017	4.104	(30)	-	32.091
Outros bens	1.750	1.578	(51)	4	3.281
Direito de uso - ativos de arrendamento	-	317.162	-	-	317.162
Imobilizado em andamento	1.823	14.016	-	-	15.839
Adiantamento de fornecedores	414	8.931	-	-	9.345
Total do custo	<u>382.672</u>	<u>385.263</u>	<u>(1.006)</u>	<u>-</u>	<u>766.929</u>

Depreciação	2018	Adições	Baixas	2019
Instalações	(33.753)	(12.873)	6	(37.020)
Benfeitorias	(116.792)	(17.185)	7	(143.970)
Móveis e utensílios	(16.759)	(1.878)	7	(18.630)
Equipamentos de informática	(11.826)	(3.366)	546	(14.646)
Veículos	(5.628)	(720)	147	(6.201)
Máquinas e equipamentos	(19.403)	(1.560)	21	(20.942)
Direito de uso - ativos de arrendamento	-	(44.345)	-	(44.345)
Outros bens	(1.310)	(837)	4	(2.143)
Total da depreciação	<u>(205.471)</u>	<u>(82.764)</u>	<u>738</u>	<u>(287.497)</u>
Imobilizado líquido	177.201			479.432

#### d) Outras divulgações

A Sociedade não possui bens penhorados ou bloqueados judicialmente. Adicionalmente, certos bens foram cedidos em garantia de empréstimos conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

Em 2020 e 2019, a Sociedade não identificou fatores que levassem à necessidade de reconhecimento de provisão para perda ao valor recuperável de seus ativos.

Os itens do ativo imobilizado são compostos por valores residuais historicamente inferiores ao valor justo destes imobilizados, sendo assim a Sociedade avaliou e não ocorreram mudanças na vida útil dos bens durante o exercício corrente.

## 10. OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO

### a) Prática contábil e uso de estimativa

A Sociedade reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento.

A mensuração inicial do ativo de direito de uso é pelo seu custo, que corresponde ao valor inicial do passivo de arrendamento mais os custos diretos iniciais incorridos. Subsequentemente, o ativo de direito de uso é mensurado utilizando-se o método de custo, que corresponde ao custo menos a depreciação acumulada e quaisquer perdas por redução ao valor recuperável e corrigido por qualquer remensuração do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é inicialmente mensurado pelo valor presente dos pagamentos contratuais devidos ao arrendador durante o prazo do arrendamento sendo a taxa de desconto determinada por referência à taxa incremental. Sobre os custos são acrescidos, quando aplicável, os custos iniciais diretos incorridos na transação. Os pagamentos de arrendamento mercantil financeiro são alocados a encargos financeiros e reduzidos de passivos de arrendamento mercantis financeiros de forma a obter taxas de juros constantes sobre o saldo remanescente do passivo. Os encargos financeiros são reconhecidos na demonstração do resultado. No fluxo de caixa os encargos financeiros são registrados como atividades de financiamento.

Para os contratos cuja parcela é calculada com base em percentuais de vendas das lojas (arrendamentos variáveis) a Sociedade não reconhece passivo de arrendamento. Mensalmente os valores de aluguel são registrados no resultado em despesas operacionais.

A Sociedade considerou os valores dos pagamentos dos arrendamentos líquidos dos valores recuperáveis de PIS e COFINS.

Os pagamentos associados a arrendamentos de curto prazo (12 meses ou menos) e de ativos de baixo valor, são reconhecidos como despesa ao longo do prazo do contrato.

#### Taxa de juros incremental

A Administração considerou para todos os contratos, taxas de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aos ativos arrendados na data de assinatura do contrato. As taxas adotadas pela Administração consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário), somado ao *spread* de risco da Sociedade, excluindo-se garantias dadas nas operações de financiamentos. A Administração optou pela utilização da taxa de desconto de acordo com os respectivos prazos para os contratos que apresentam características semelhantes. A taxa média ponderada determinada pela Administração é de 7,34% para contratos até 10 anos e 9,45% para contratos acima de 10 anos.

## b) Composição e movimentação dos saldos – ativo e passivo

Ativo de direito de uso	2020	2019
Saldo inicial	272.817	-
Adoção inicial	-	302.762
Transferência arrendamento (IAS 17)	-	14.400
(+) Novos contratos e remensurações	50.027	-
(-) Baixa	(2.522)	-
(-) Depreciação acumulada	(47.780)	(44.345)
Saldo final	<u>272.944</u>	<u>272.817</u>
Passivo de arrendamento	2020	2019
Saldo inicial	282.844	299.941
Transferência arrendamento (IAS 17)	-	7.647
(+) Adições e remensurações	50.027	17.221
(-) Pagamento de juros	(21.561)	(28.957)
(-) Contraprestações	(38.270)	(34.440)
(+) Juros incorridos	21.561	21.432
Saldo final	<u>294.601</u>	<u>282.844</u>
Passivo circulante	48.191	37.812
Passivo não circulante	<u>246.410</u>	<u>245.032</u>
	<u>294.601</u>	<u>282.844</u>

## 11. FORNECEDORES

## a) Composição dos saldos

	2020	2019
Nacionais	342.325	273.901
Internacionais	2.989	2.389
Partes relacionadas (nota explicativa nº 21)	114.643	157.049
Serviços e consumo	27.767	26.110
Outros	28	13
Total	<u>487.753</u>	<u>459.462</u>

A Sociedade mantém operações financeiras relacionadas à antecipação de recebíveis dos seus fornecedores no total de R\$110.029 em 2020 (R\$142.253 em 2019). A referida operação é efetuada com a parte relacionada Tenda Securitizadora e não altera substancialmente os prazos, preços e condições anteriormente estabelecidos entre os fornecedores e a Sociedade, portanto, a Administração a classifica na rubrica de Fornecedores.

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

## a) Composição dos saldos

Tipo	Moeda	Taxa média de juros	2020	2019
Capital de giro (i) (iii)	Real	CDI + 2,35% a.a	211.896	102.941
Notas promissórias	Real	120%CDI	70.816	105.674
Debêntures	Real	CDI+1,68% a.a.	89.577	-
Financiamentos - FINAME	Real	4,50% a.a	12.343	17.933
Outros financiamentos (iv)	Real	-	275	275
<b>Total</b>			<b>384.907</b>	<b>226.823</b>
Circulante			139.961	129.135
Não circulante			244.946	97.689

## b) Movimentação dos saldos

Tipo	2019	Entrada	Pagamento principal	Pagamento juros	Juros	2020
Capital de giro	102.941	195.000	(86.379)	(6.750)	7.084	211.896
Notas promissórias	105.674	-	(35.070)	(1.720)	1.932	70.816
Debêntures	-	110.000	(20.625)	(2.868)	3.070	89.577
Financiamentos – FINAME	17.933	-	(5.598)	(946)	954	12.343
Outros financiamentos	275	-	-	-	-	275
<b>Total</b>	<b>226.823</b>	<b>305.000</b>	<b>(147.672)</b>	<b>(12.284)</b>	<b>13.040</b>	<b>384.907</b>

- (i) Na modalidade capital de giro a Sociedade possui contratos firmados em dólar (resolução 4131) que representam R\$65.237 do montante em 31 de dezembro de 2019. Em 2020 não temos contratos firmados em dólar.
- (ii) Emissão pública de Debêntures simples não conversíveis em ações, série única, captada em 30 de março de 2020 no valor de R\$110.000, com vencimento final março de 2024.
- (iii) Cédulas de Créditos Bancárias com instituições financeiras que totalizam R\$195.000, captadas em julho e dezembro de 2020 com vencimento final em dezembro de 2024.
- (iv) Outros financiamentos são constituídos por contratos de metas de venda com a Shell do Brasil.

## c) Garantias

Para os contratos de Finame as garantias são os próprios bens financiados, para os demais contratos as garantias são avais das empresas do Grupo e/ou dos quotistas da Sociedade.

Para os contratos de capital de giro, a Sociedade possui notas promissórias de série 6ª a 12ª emitidas em 5 de agosto de 2019 no valor de R\$105.000, com vencimento final em agosto de 2022.

Os avalistas são empresas do grupo e/ou os quotistas da Sociedade e estas notas estão sujeitas a cláusulas de *covenants* descritas abaixo.

d) Cláusulas restritivas (*covenants*)

O empréstimo de capital de giro (nota promissória) captados com o Banco Safra está sujeito a cláusulas restritivas que estabelecem, além de determinadas obrigações usuais, que a dívida financeira líquida em relação ao índice EBITDA não exceda 4,00. A Sociedade está adimplente com esta obrigação em 31 de dezembro de 2020.

As debêntures emitidas estão sujeitas às cláusulas restritivas que estabelecem, além de determinadas obrigações usuais, que a dívida financeira líquida em relação ao índice EBITDA não exceda 3,50. A Sociedade está adimplente com esta obrigação em 31 de dezembro de 2020.

O empréstimo de capital de giro (NCE) realizado junto ao Banco do Brasil S.A. está sujeito a cláusulas restritivas, que estabelecem, além de determinadas obrigações usuais, que a dívida financeira líquida em relação ao índice EBITDA, não exceda 2,75. A Sociedade está adimplente com esta obrigação em 31 de dezembro de 2020.

## e) Cronograma de vencimentos

Ano	2020
2022	136.071
2023	82.259
2024	26.590
2025	26
Total	<u>244.946</u>

## 13. IMPOSTOS DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

## a) Prática contábil

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Imposto de renda e contribuição social corrente

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Os lucros tributáveis futuros são determinados com base na reversão de diferenças temporárias tributáveis relevantes. Se o montante das diferenças temporárias tributáveis for insuficiente para reconhecer integralmente um ativo fiscal diferido, serão considerados os lucros tributáveis futuros, ajustados para as reversões das diferenças temporárias existentes, com base nos planos de negócios da Sociedade.

Ativos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço, sendo revisados a cada data de balanço e reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

## b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	269.439	16.666
Alíquota nominal	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais	(91.609)	(5.666)
Efeito das adições e exclusões:		
Multas indedutíveis	(104)	(21)
Donativos e contribuições	(1.418)	(10)
Brindes	(539)	(142)
Outros	(35)	(677)
	<u>(93.705)</u>	<u>(6.516)</u>
Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT)	1.628	40
Imposto de renda e contribuição social efetivos	<u>(92.077)</u>	<u>(6.476)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(90.917)	(13.872)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.160)	7.396
Alíquota efetiva	35%	39%

## c) Impostos de renda e contribuição social diferidos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Provisões diversas	344	239
Provisão para riscos	3.188	3.679
Arrendamento	2.500	3.368
Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa	733	639
Total	<u>6.765</u>	<u>7.925</u>

## d) Cronograma de realização

Ano	2020
2021	1.015
2022 a 2025	<u>5.750</u>
Total	<u>6.765</u>

Os valores de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) diferidos são provenientes de diferenças temporárias.

Em função do histórico recente de lucros tributáveis e da projeção de lucratividade futura para realização desses ativos, a Sociedade mantém registrado o crédito fiscal referente a diferenças temporárias.

## 14. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

## a) Prática contábil

As provisões para demandas judiciais são reconhecidas quando a Sociedade tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado de desembolso de caixa futuro, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião das assessorias legais da Sociedade.

## b) Composição e movimentação dos saldos

	<u>2019</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>2020</u>
Trabalhistas (i)	5.068	947	(1.705)	4.310
Cíveis (ii)	<u>5.752</u>	<u>1.070</u>	<u>(1.756)</u>	<u>5.066</u>
Total	<u>10.820</u>	<u>2.017</u>	<u>(3.461)</u>	<u>9.376</u>

Com base na análise individual dos processos administrativos e judiciais relacionados a questões trabalhistas e cíveis movidos contra a Sociedade, foram constituídas provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis na avaliação de nossos assessores jurídicos, como segue:

- (i) Processos trabalhistas, principalmente relativos a demissões no curso normal de seus negócios.
- (ii) Processos de natureza cível (indenizações, cobranças, entre outras) que se encontram em diferentes fases processuais e em diversos fóruns judiciais.

A Sociedade possui depósitos judiciais trabalhistas no valor de R\$3.139 (R\$2.130 em 2019) que são efetuados para garantia dos processos em curso.

c) Processos classificados como possíveis

A Sociedade também é parte em contingências administrativas e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista no montante de R\$35.225(R\$16.041 em 2019). Com base na análise individual dos processos judiciais correspondentes e, suportada por opinião de seus assessores legais, a Administração entende que esses processos, cujos prognósticos de perda são avaliados como possíveis, não necessitam de provisão.

As contingências classificadas como possíveis referem-se, basicamente, a autos de infração da Receita Federal no montante de R\$20.389, créditos de PIS e Cofins não homologados pela Receita Federal no montante de R\$4.968 (R\$9.102 em 2019) e atuações de ICMS no montante de R\$1.389 (R\$2.975 em 2019).

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$46.247, representado por 46.247.000 ações ordinárias nominativas no valor de R\$1,00 cada. O principal controlador final da Sociedade é a Família Severini.

b) Reserva legal

Constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social, em conformidade com o art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) Dividendos

Aos acionistas é assegurado, em cada exercício social, o dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido em conformidade com o Estatuto da Companhia e a Lei das Sociedades por Ações. A Sociedade provisionou dividendos obrigatórios no valor de R\$42.123 para o exercício de 2020 (R\$2.420 em 2019), representando 25% do lucro líquido do exercício, excluindo a reserva legal.

16. RECEITA LÍQUIDA

a) Prática contábil

As seguintes etapas são observadas no reconhecimento da receita: (i) A identificação do contrato com o cliente; (ii) A identificação das obrigações de desempenho; (iii) A determinação do preço da transação; (iv) A alocação do preço da transação; e (v) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando os aspectos acima, as receitas resultantes da venda de produtos são reconhecidas pelo seu valor justo quando existe a transferência de controle para o comprador. A Sociedade também deve deixar de ter o controle ou a responsabilidade pelas mercadorias vendidas, bem como os benefícios econômicos gerados para a Sociedade através da venda de produtos. As receitas não são reconhecidas se a sua realização for incerta.



## b) Composição dos saldos

	2020	2019 (reapresentado)
Mercado interno	4.621.983	3.533.995
Mercado externo	23.201	35.271
Comercial exportadora	4.899	2.573
Devoluções e abatimentos	(12.074)	(10.822)
ICMS sobre vendas	(161.182)	(121.219)
PIS sobre vendas	(27.792)	(23.812)
COFINS vendas	(128.577)	(110.899)
Receita líquida	<u>4.320.458</u>	<u>3.305.087</u>

## 17. DESPESAS POR NATUREZA

## a) Prática contábil

A Sociedade apresenta a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas em nota explicativa.

## b) Composição dos saldos

	2020	2019
Custo com estoques	3.599.057	2.793.780
Despesas com pessoal	266.808	217.559
Serviços de terceiros	22.806	16.710
Material de consumo	35.040	24.702
Outras Despesas	292.335	227.484
	<u>4.216.046</u>	<u>3.280.235</u>
Custo das mercadorias vendidas (*)	3.599.057	2.793.780
Despesas com vendas	85.060	54.471
Despesas gerais e administrativas	531.929	431.984
	<u>4.216.046</u>	<u>3.280.235</u>

(\*) A Sociedade recebe bonificações, abatimentos em duplicata e mercadorias de fornecedores relativas aos contratos de fornecimento “acordos comerciais de composição de custo”, que são registradas como redutora das compras e reconhecidas ao resultado no período em que o estoque relacionado é vendido.

## 18. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	2020	2019 (reapresentado)
Créditos de PIS e Cofins (i)	105.646	9.564
Créditos de ICMS (ii)	19.857	-
Outras receitas, líquidas	3.926	2.435
	<u>129.429</u>	<u>11.999</u>

- (i) Créditos relacionados à exclusão do ICMS na base de cálculo do PIS e Cofins. Vide nota explicativa nº 7.
- (ii) (Desde o ano 2008, os Estados têm modificado substancialmente suas legislações internas visando à implantação e ampliação da sistemática da substituição tributária do ICMS. Ocorre que, para abastecimento de suas lojas, a Companhia mantém centros de distribuição localizados estrategicamente no Estado de São Paulo, os quais recebem mercadorias com o ICMS de toda a cadeia comercial já antecipado (por força da substituição tributária) pelos fornecedores ou pela própria Companhia, então, as enviam para estabelecimentos. Essa remessa garante a Companhia o direito ao ressarcimento do ICMS anteriormente antecipado, ou seja, o ICMS da cadeia comercial pago na aquisição se transforma em crédito de imposto a ser ressarcido, nos termos da legislação interna do Estado de São Paulo. O processo de ressarcimento requer a comprovação, por meio de documentos fiscais e arquivos digitais das operações realizadas que geraram para a Companhia o direito ao ressarcimento. Apenas após sua homologação pelo Fisco Estadual e/ou o cumprimento de obrigações acessórias específicas que visam tal comprovação é que os créditos podem ser utilizados pela Sociedade, o que pode ocorrer em períodos subsequentes ao da sua geração. No decorrer do ano de 2020, a Sociedade reconheceu o montante de R\$19.857 relacionados a esses créditos apurados e homologados em 2020 e que se referem a períodos anteriores.

## 19. RESULTADO FINANCEIRO

## a) Prática contábil

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem: (i) despesa de juros; (ii) ganhos/perdas líquidos de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; e (iii) ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

## b) Composição dos saldos

Despesa financeira	2020	2019
Despesa financeira		
Juros sobre empréstimos	(12.642)	(14.727)
Impostos sobre receitas financeiras	(96)	(138)
Despesas de variação cambial	(6.518)	(1.374)
Despesas com contratos	(1.520)	(1.432)
Despesas com antecipações	(3.308)	(2.514)
Juros sobre arrendamento	(21.561)	(21.432)
Outras despesas financeiras	(359)	(459)
Total	<u>(46.006)</u>	<u>(42.076)</u>

Despesa financeira	2020	2019
Receita financeira		
Receitas de aplicações financeiras	1.822	2.296
Receitas de variação cambial	9.030	2.088
Receitas juros sobre créditos tributários (*)	70.497	17.036
Outras receitas financeiras	255	471
Total	81.604	21.891

(\*) Correção monetária sobre os créditos relacionados à exclusão do ICMS na base de cálculo do PIS e Cofins. Vide nota explicativa nº 7.

## 20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Prática contábil

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Sociedade quando a Sociedade for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### Ativos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos pela Sociedade são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros:

- Custo amortizado

Quando um ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e

Quando os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

- Valor justo por meio do resultado (“VJR”):

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensuração ao custo amortizado acima mencionados são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Esses ativos financeiros são mensurados ao valor justo no final de cada período de relatório e os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo são registrados pelo regime de competência na demonstração do resultado, nas rubricas “Receitas financeiras” e “Despesas financeiras”, respectivamente.

A Administração desconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

#### Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como:

- Valor justo por meio do resultado

Compreendem os passivos mantidos para negociação mensurados pelo valor justo e cujos ganhos ou perdas são reconhecidos diretamente no resultado.

- Passivos financeiros ao custo amortizado

Compreendem os passivos mensurados pelo método da taxa efetiva de juros, incluindo empréstimos, com alocação dos juros efetivos incorridos pelo respectivo período do contrato.

O método da taxa efetiva de juros é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa efetiva de juros é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

#### b) Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2020	Valor contábil	Custo amortizado
Caixa e equivalentes de caixa	157.832	157.832
Contas a receber	209.854	209.854
Outros créditos	9.791	9.791
Depósitos judiciais	3.139	3.139
Total ativo	380.616	380.616
Fornecedores	487.753	487.753
Empréstimos e financiamentos	384.907	384.907
Passivo de arrendamento	294.601	294.601
Outras contas a pagar	2.970	2.970
Total passivo	1.170.231	1.170.231

Em 31 de dezembro de 2019	Valor contábil	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Caixa e equivalentes de caixa	92.646	64.206	28.440
Contas a receber	54.837	-	54.837
Outros créditos	3.877	-	3.877
Depósitos Judiciais	2.130	-	-
<b>Total ativo</b>	<b>153.490</b>	<b>64.206</b>	<b>87.154</b>
Fornecedores	459.463	-	459.463
Empréstimos e financiamentos	226.823	-	226.823
Passivo de arrendamento	282.722	-	282.722
Outras contas a pagar	4.410	-	4.410
<b>Total passivo</b>	<b>973.418</b>	<b>-</b>	<b>973.418</b>

c) Valor justo versus contábil

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Administração usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Para todas as operações a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para essas operações o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data. Os empréstimos e financiamentos são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”, considerando-se a modalidade dos correspondentes financiamentos.

Em 31 de dezembro de 2020, não havia instrumentos financeiros mensurados ao valor justo. Em 2019, o instrumento financeiro avaliado ao valor justo estava assim classificado:

Em 31 de dezembro de 2019	Nota explicativa	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Caixa e equivalentes de caixa	5	-	64.206	-	64.206

Nenhum ativo ou passivo mensurado pelo valor justo foi reclassificado entre os níveis entre 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## d) Principais riscos financeiros aos quais estamos expostos

A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros, principalmente de crédito e aplicações de recursos, riscos de mercado (câmbio e juros) e risco de liquidez, ao qual a Sociedade entende que está exposta, de acordo com sua natureza dos negócios e estrutura operacional.

A Administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administração, atreladas ao estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limite de posições. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Adicionalmente, a Administração procede com a avaliação tempestiva da posição consolidada acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

## e) Risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a Sociedade não conseguir liquidar seus passivos financeiros quando vencerem. Nós gerenciamos nosso risco de liquidez assegurando, na medida do possível, que dispomos, em qualquer momento, de ativos líquidos disponíveis suficientes para liquidar, considerando nossas linhas de crédito, nossos passivos quando de sua data de vencimento, quaisquer que sejam as condições de mercado.

A tabela a seguir demonstra em detalhes o vencimento dos passivos financeiros contratados:

Operação	2020			Total
	Até 1 ano	Até 2 anos	De 2 a 5 anos	
Fornecedores	487.753	-	-	487.753
Contas a pagar	2.970	-	-	2.970
Empréstimos e financiamentos	139.961	218.054	26.616	384.631
Passivo de arrendamento	48.191	115.812	130.598	294.601
Operação	2019			Total
	Até 1 ano	Até 2 anos	De 2 a 5 anos	
Fornecedores	459.463	-	-	459.463
Contas a pagar	4.410	-	-	4.410
Empréstimos e financiamentos	129.135	91.241	6.447	226.823
Passivo de arrendamento	37.812	115.597	126.866	280.275

As projeções de fluxo de caixa da Sociedade são monitoradas de forma contínua, para melhor ajustar os recursos disponíveis, bem como antecipar quaisquer eventos que possam afetar a nossa liquidez. Nós diversificamos nossas fontes de financiamento, através de contratações de empréstimos e da venda de recebíveis, junto a parte relacionada Tenda Securitizadora (vide nota 19).

## f) Risco da taxa de juros

A Sociedade possui ativos e passivos financeiros expostos ao risco de variação das taxas de juro. Uma análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI. A análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros sujeitos à sensibilidade da taxa de juros está apresentada conforme segue:

2020	Exposição	Baixo			Alto		
		10%	25%	50%	10%	25%	50%
Caixa e equivalentes de caixa	157.832	15.783	39.458	78.916	(15.783)	(39.458)	(78.916)
Empréstimos	(384.907)	(38.490)	(96.226)	(192.453)	38.490	96.226	192.453
Exposição líquida	<u>(227.075)</u>	<u>(22.707)</u>	<u>(56.768)</u>	<u>(113.537)</u>	<u>22.707</u>	<u>56.768</u>	<u>113.537</u>
2019	Exposição	Baixo			Alto		
		10%	25%	50%	10%	25%	50%
Caixa e equivalentes de caixa	92.646	9.265	23.162	46.323	(9.265)	(23.162)	(46.323)
Empréstimos	(226.823)	(22.682)	(56.706)	(113.412)	22.682	56.706	113.412
Exposição líquida	<u>(134.177)</u>	<u>(13.418)</u>	<u>(33.544)</u>	<u>(67.089)</u>	<u>13.418</u>	<u>33.544</u>	<u>67.089</u>

Exclusivamente para fins de análise de sensibilidade, a Administração considerou uma diminuição e um aumento da taxa de juros do CDI de 10%, 25% e 50%, respectivamente, no risco variável até a data de vencimento de tais instrumentos financeiros.

Em 2019, a Sociedade possuía empréstimos denominados em moeda estrangeira, porém a exposição cambial das operações resolução 4131 estão protegidas através de instrumento financeiro derivativo “swap”, a exposição cambial das operações de ACC estão protegidas pelas exportações ao fim de dezembro de 2019.

## g) Risco de crédito

O principal risco decorre de eventual dificuldade de liquidação das contas a receber proveniente de vendas do atacado com saldo em aberto de R\$12.605, com provisão de perda constituída de R\$1.710, representando aproximadamente 0,5% em comparação as vendas no exercício de 2020.

A Sociedade exerce uma postura ativa sobre o gerenciamento dos diversos riscos a que está sujeita, através de um conjunto de iniciativas, procedimentos e políticas operacionais abrangentes que permitem mitigar os riscos inerentes ao exercício das suas atividades.

A idade de vencimento de suas contas a receber e análise das perdas por inadimplência estão apresentadas na nota explicativa nº 6.

## h) Transações com instrumentos financeiros derivativos

Em 2019, a Sociedade contratou operações de swap para proteção contra o impacto da variação cambial na operação de financiamento em moeda estrangeira, em que a variação cambial e as taxas de juros foram trocadas por encargos financeiros atrelados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Não há operações contratadas em 2020.

## 21. PARTES RELACIONADAS

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados às Sociedades coligadas, saldos e transações provenientes de venda e compra de mercadorias para abastecimento de lojas, repassadas pelo valor dos custos efetivamente incorridos, pagamento de aluguel pela utilização das lojas e operação de securitização de títulos.

## a) Composição dos saldos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ativo circulante</u>		
Aplicações financeiras:		
Tenda Securitizadora S.A.	-	64.206
Contas a receber:		
Voxcred Adm. Cartões, Serviços e Processamento S/A	59.010	5.425
Outras contas a receber:		
Alimenta Angola Ltda.	<u>23.712</u>	<u>25.460</u>
Total Ativo	<u><u>82.722</u></u>	<u><u>95.091</u></u>
<u>Passivo circulante</u>		
Fornecedores:		
Apoio Trade Ltda.	-	100
Técnica Administração e Participações Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imob. SPE Ltda. (i)	2.083	4.916
Select Logística Integrada Ltda.	2.464	9.427
Voxcred Adm. Cartões, Serviços e Processamento S/A.	29	420
Tenda Securitizadora S.A.	110.029	142.253
Passivo circulante e não circulante:		
Arrendamento mercantil		
Técnica Administração e Participações Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imob. SPE Ltda. (i)	<u>109.899</u>	<u>95.487</u>
Total Passivo	<u><u>224.504</u></u>	<u><u>252.603</u></u>
<u>Resultado</u>		
Receita na venda de mercadorias:		
Alimenta Angola Ltda.	23.201	37.844
Outras receitas:		
Alimenta Angola Ltda.	-	532
Devoluções s/ venda de mercadorias:		
Select Logística Integrada Ltda.	-	(1)
Despesas:		
Select Logística Integrada Ltda. - Fretes	(55.840)	(37.777)
Técnica Administração e Participações Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imob. SPE Ltda. (ii)	(26.114)	(22.624)
Voxcred Adm. Cartões, Serviços e Processamento S/A - Tarifa Cartão	<u>(3.657)</u>	<u>(2.672)</u>
Total do resultado	<u><u>(62.410)</u></u>	<u><u>(24.698)</u></u>

(i) Em 2020, a Técnica CRP Empreendimento Imob. SPE Ltda. foi incorporada pela Técnica Administração e Participações Ltda. em 31 de outubro de 2020.

(ii) Valores correspondentes as despesas com depreciação e juros incorridos nos contratos de arrendamento mercantil.



Os principais saldos de passivos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, bem como as transações que afetaram o resultado do exercício, relativos a transações com Sociedades relacionadas, foram realizados em condições específicas acordadas entre as partes para os respectivos tipos de transações.

b) Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos administradores da Sociedade são resumidas como segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pró-labore	48	48

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO X**

---

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA FIADRA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# **Técnica Administração e Participações Ltda.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes aos Exercícios Findos em  
31 de Dezembro de 2020, de 2019 e de 2018 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas da  
Técnica Administração e Participações Ltda.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Técnica Administração e Participações Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial individual em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data e os balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual em 31 de dezembro de 2020 e individual e consolidada em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 da Técnica Administração e Participações Ltda., o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, de 2019 e de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma Empresa privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido (“DTTL”), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada “Deloitte Global”) não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras e demonstrações financeiras individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 1 de setembro de 2021



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Eduardo Franco Tenório  
Contador  
CRC nº 1 SP 216175/O-7

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora			Consolidado			Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		2020	2019	2018	2019	2018	2017		2020	2019	2018	2019	2018	2017
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>														
<b>CIRCULANTE</b>														
Caixa e equivalentes de caixa	5	39.737	30.781	20.278	30.782	20.281		9	8.856	7.105	1.011	7.105	4.042	
Contas a receber	6	2.577	4.466	5.468	5.640	6.925		10	-	-	-	-	339	
Outros créditos		71	8	1	10	-		11	991	816	715	938	829	
Total do ativo circulante		42.385	35.255	25.747	36.432	27.206			522	131	113	113	126	
									10.369	8.052	1.839	8.156	5.336	
<b>NÃO CIRCULANTE</b>														
Partes relacionadas	18	-	21.653	20.454	-	-		9	-	2.400	-	2.400	-	
Investimentos	7	-	7.864	5.825	-	-		10	205	205	240	205	1.781	
Propriedades para Investimentos	8	188.629	148.016	134.642	176.468	164.746		12	205	205	240	205	240	
Total do ativo não circulante		188.629	177.533	160.921	176.468	164.746			205	2.605	240	2.605	2.021	
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>														
Capital social								13.1	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	
Reserva de reavaliação								13.3	30.220	30.616	31.012	30.616	31.012	
Reserva de lucros									141.720	123.015	105.077	123.015	105.077	
Patrimônio líquido atribuível aos controladores									220.440	202.131	184.589	202.131	184.589	
Participação não controladora												8	6	
												202.139	184.595	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>231.014</b>	<b>212.788</b>	<b>186.668</b>	<b>212.900</b>	<b>191.952</b>			<b>231.014</b>	<b>212.788</b>	<b>186.668</b>	<b>212.900</b>	<b>191.952</b>	
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>														

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		2020	2019	2018	2020	2019	2018
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	14	26.990	24.501	22.422	30.847	28.922	26.528
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	15	(1.618)	(1.134)	(1.008)	(2.994)	(2.789)	(2.659)
RESULTADO BRUTO		<u>25.372</u>	<u>23.367</u>	<u>21.414</u>	<u>27.853</u>	<u>26.133</u>	<u>23.869</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS							
Vendas	15	(24)	(172)	(373)	(24)	(172)	(373)
Administrativas	15	(521)	(626)	(548)	(554)	(628)	(549)
Equivalência patrimonial		2.031	2.036	1.757	-	-	-
		<u>1.486</u>	<u>1.238</u>	<u>836</u>	<u>(578)</u>	<u>(800)</u>	<u>(922)</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>26.858</u>	<u>24.605</u>	<u>22.250</u>	<u>27.275</u>	<u>25.333</u>	<u>22.947</u>
RESULTADO FINANCEIRO	16						
Receitas financeiras		741	1.513	1.202	741	1.513	1.202
Despesas financeiras		(15)	(5)	-	(15)	(254)	(255)
		<u>726</u>	<u>1.508</u>	<u>1.202</u>	<u>726</u>	<u>1.259</u>	<u>947</u>
RESULTADO ANTES DO IMPOSTOS DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>27.584</u>	<u>26.113</u>	<u>23.452</u>	<u>28.001</u>	<u>26.592</u>	<u>23.894</u>
IMPOSTOS DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL							
Corrente	11	(3.274)	(3.253)	(2.913)	(3.690)	(3.729)	(3.353)
		<u>(3.274)</u>	<u>(3.253)</u>	<u>(2.913)</u>	<u>(3.690)</u>	<u>(3.729)</u>	<u>(3.353)</u>
RESULTADO DO PERÍODO		<u>24.310</u>	<u>22.860</u>	<u>20.539</u>	<u>24.311</u>	<u>22.863</u>	<u>20.541</u>
ATRIBUÍVEL A:							
Participação da controladora					24.310	22.860	21.152
Participação não controladora					1	3	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
RESULTADO DO PERÍODO	24.310	22.860	20.539	24.311	22.863	20.541
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado: Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>24.310</u>	<u>22.860</u>	<u>20.539</u>	<u>24.311</u>	<u>22.863</u>	<u>20.541</u>
ATRIBUÍVEL A:						
Participação da controladora				24.310	22.860	20.539
Participação não controladora				1	3	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de reavaliação	Reserva de lucros	Atribuível		Participação não controladora	Total do patrimônio líquido
					acionistas controladores	controladora		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (não auditado)								
Resultado do exercício		48.500	31.408	95.031	174.939		14	174.953
Reserva de reavaliação	13.3	-	-	20.539	20.539		3	20.542
Distribuição de dividendos	13.2	-	(396)	396	-		-	-
		-	-	(10.889)	(10.889)		(11)	(10.900)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018								
Resultado do exercício		48.500	31.012	105.077	184.589		6	184.595
Reserva de reavaliação	13.3	-	-	22.860	22.860		3	22.863
Distribuição de dividendos	13.2	-	(396)	396	-		-	-
		-	-	(5.318)	(5.318)		(2)	(5.320)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019								
Resultado do exercício		48.500	30.616	123.015	202.131		8	202.139
Reserva de reavaliação	13.3	-	-	24.310	24.310		1	24.311
Distribuição de dividendos	13.2	-	(396)	396	-		-	-
Incorporação de controladas	1 a)	-	-	(5.999)	(5.999)		(1)	(6.000)
		-	-	-	-		(8)	(8)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020								
		48.500	30.220	141.722	220.442		(0)	220.645

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		2020	2019	2018	2020	2019	2018
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		27.584	26.113	23.452	28.001	26.592	23.894
Ajustes para reconciliar o resultado do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:							
Depreciações e amortizações	8	1.342	1.067	1.003	2.718	2.717	2.654
Equivalência patrimonial	7	(2.031)	(2.037)	(1.757)	-	-	-
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos		-	-	-	-	245	255
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	24	172	373	24	172	373
Provisão para demandas judiciais	12	-	(35)	240	-	(35)	240
Variação nos ativos e passivos operacionais:							
Contas a receber		2.275	830	(791)	3.039	1.114	(857)
Outros créditos		(75)	(8)	1	(70)	(9)	-
Partes relacionadas		-	(1.199)	3.012	-	-	-
Fornecedores		(5.372)	(1.006)	(4)	(649)	(4.036)	(4)
Outras obrigações		334	18	10	(8.441)	(12)	11
Caixa gerado pelas atividades operacionais		24.081	23.915	25.539	24.622	26.748	26.566
Imposto de renda e contribuição social pagos	11	(3.099)	(3.152)	(2.789)	(3.637)	(3.620)	(3.222)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	10	-	-	-	-	(245)	(255)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		20.982	20.763	22.750	20.985	22.883	23.089
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>							
Adições às propriedades para investimentos	8	(6.029)	(4.940)	(1.160)	(6.029)	(4.940)	(1.160)
Venda de propriedades para investimentos	8	-	-	705	-	-	705
Caixa líquido das incorporações	8	3	-	-	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(6.026)	(4.940)	(455)	(6.029)	(4.940)	(455)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>							
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos		-	-	-	-	(2.120)	(339)
Distribuição de dividendos	13.2	(6.000)	(5.320)	(10.900)	(6.000)	(5.320)	(10.900)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		(6.000)	(5.320)	(10.900)	(6.000)	(7.440)	(11.239)
<b>AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>8.956</b>	<b>10.503</b>	<b>11.395</b>	<b>8.956</b>	<b>10.503</b>	<b>11.395</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO NOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>							
Saldo inicial		30.781	20.278	8.883	30.781	20.278	8.883
Saldo final		39.737	30.781	20.278	39.737	30.781	20.278
<b>AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>8.956</b>	<b>10.503</b>	<b>11.395</b>	<b>8.956</b>	<b>10.503</b>	<b>11.395</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As transações que não afetaram o caixa estão divulgadas na nota explicativa nº 19

## TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Técnica Administração e Participações Ltda., (“Empresa”), denominada Técnica Comercial e Participações Ltda, anteriormente a 15 de outubro de 2013, foi fundada em 10 de abril de 2002 e tem como atividade principal a administração e comercialização de imóveis próprios.

A Empresa é proprietária de 23 imóveis nas cidades de Bauru, Campinas, Itanhaém, Jacareí, Poços de Caldas, Salto, São Paulo, Pindamonhangaba, Piracicaba, Ribeirão Preto, Santa Bárbara d’Oeste, São Carlos, Sumaré, Itatiba, Ubatuba e Guarulhos.

##### a) Incorporações da Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Em 2 de novembro de 2020 os sócios aprovaram a incorporação das Empresas Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda pela Técnica Administração e Participações Ltda, com a versão do acervo patrimonial incorporado para a Empresa nos termos do protocolo e justificção da incorporação, avaliado a valor contábil na data base de 31 de outubro de 2020, conforme laudo de avaliação emitido por Empresa independente especializada.

O acervo líquido incorporado em 31 de outubro de 2020 da Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. foi de R\$1, os quais estão compostos pelas contas a seguir:

<u>Ativo</u>	<u>31/10/2020</u>
Contas a receber	<u>3</u>
Total do ativo circulante	<u>3</u>
Ativo não circulante	
Propriedade para Investimento	<u>12.160</u>
Total do ativo não circulante	<u>12.160</u>
Total do Ativo	12.163
<u>Passivo</u>	<u>31/10/2020</u>
Partes Relacionadas	<u>12.162</u>
Total do Passivo	<u>12.162</u>
Total Patrimônio líquido	1
Total do Passivo e Patrimônio líquido	<u>12.163</u>

O acervo líquido incorporado em 31 de outubro de 2020 da Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. foi de R\$9.906 os quais estão compostos pelas contas a seguir:

Ativo	31/10/2020
Caixa e equivalentes de caixa	3
Contas a receber	407
Total do ativo circulante	410
Ativo não circulante	
Propriedade para Investimento	14.916
Total do ativo não circulante	14.916
Total do Ativo	15.326
Passivo	31/10/2020
Obrigações tributárias	57
Partes Relacionadas	5.363
Total do Passivo	5.420
Total Patrimônio Líquido	9.906
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	15.326

Devido às incorporações, os resultados Consolidados da Empresa do ano de 2020 contém o resultado do período de 1º de janeiro de 2020 a 31 de outubro de 2020 das Empresas Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e o resultado da controladora dos 12 meses de 2020. Os resultados apresentados para a Controladora contém os resultados de 12 meses da controladora e os resultados de 1º de novembro a 30 de dezembro de 2020 das empresas incorporadas.

b) Pandemia do COVID-19

A pandemia do COVID-19 levou os clientes da Empresa a solicitarem descontos nos contratos de aluguéis, tendo a Empresa concedido um total de R\$1.934 em descontos no ano de 2020. Devido ao fato de cerca de 65% dos aluguéis serem contratados com partes relacionadas, o efeito da pandemia foi limitado a alguns descontos pontuais concedidos a clientes que não são partes relacionadas. Não houve solicitação de rescisão de contratos.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E MENSURAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e ratificados pela Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pela “International Accounting Standards Board - IASB”. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na gestão de suas atividades.

b) Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 foram concluídas e autorizadas para emissão pelos acionistas em 27 de agosto de 2021.

3. REVISÕES E NOVAS INTERPRETAÇÕES DOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

a. CPC 47(R2) / IFRS 15 – Receita de Contrato com Clientes

A principal mudança resultante da adoção do IFRS 15 (CPC 47) decorre dos princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. A nova norma substituiu a IAS 11 - Contratos de Construção e o IAS 18 - Receitas e correspondentes interpretações. As alterações estabeleceram os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Empresa tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A política da Empresa para reconhecimento da receita baseia-se no critério de linearização, a qual não foi afetada pela aplicação do novo pronunciamento CPC 47 (R2) / IFRS 15, o qual está uniformemente aplicado nos anos de 2018, 2019 e 2020. O pronunciamento foi adotado pela Administração em 1º de janeiro de 2018, início de sua vigência e na avaliação da Administração, não houve efeito material às demonstrações financeiras em decorrência dessa adoção.

b. CPC 06(R2) / IFRS 16 – Arrendamento mercantil

O pronunciamento não alterou a avaliação dos contratos de arrendamento firmados pelo arrendador. Diferentemente da contabilização do arrendatário, as exigências de contabilização do arrendador permanecem substancialmente inalteradas. De acordo com o CPC 06 (R2)/ IFRS 16, o arrendador continua a classificar os arrendamentos como arrendamentos financeiros ou operacionais e contabiliza esses dois tipos de arrendamento de forma diferente.

Os arrendamentos nos quais entende-se que substancialmente, todos os riscos e as recompensas da propriedade são transferidos pelo arrendador, são classificados como arrendamentos financeiros. Por outro lado, os arrendamentos nos quais o arrendador retém substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente, são classificados como arrendamentos operacionais. A Empresa não possui contratos de sublocação.

O pronunciamento foi adotado pela Administração em 1º de janeiro de 2019, início de sua vigência e na avaliação da Administração, não há impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os contratos de arrendamentos nos quais a Empresa atua como arrendadora já eram classificados como arrendamentos operacionais.

c. ICPC 22 / IFRIC 23 – Tratamento do Imposto de Renda

Esse pronunciamento esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. A Administração deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A interpretação foi aprovada em 21 de dezembro de 2018 e tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2019.

Na avaliação da Administração, não há impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

d. Aplicação obrigatória a partir do exercício corrente

Em 2020, a Empresa aplicou emendas e novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados em ou a partir de 1º de janeiro de 2020. A adoção dessas emendas e novas interpretações não produziram efeitos materiais nessas demonstrações financeiras.

e. Emitidas e ainda não adotadas

- Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como circulante ou não-circulante - Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como passivo circulante ou passivo não-circulante. Vigente a partir de 01 janeiro de 2022. A Empresa está avaliando os impactos desta alteração, porém não espera efeitos significativos em sua adoção.
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos, e IAS 41 – Agricultura. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2022. A Empresa está avaliando os impactos destas melhorias, porém não espera efeitos significativos em sua adoção

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Empresa.

4. USO DE JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas pode incluir entre outros a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.



A Empresa revisa suas estimativas e premissas periodicamente e as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os principais julgamentos e estimativas estão descritos nas seguintes notas explicativas:

	<u>Nota explicativa</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	nº 6
Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos	nº 8
Avaliação da recuperabilidade dos ativos (“impairment”)	nº 8
Determinação da vida útil de ativos	nº 8
Provisão para demandas judiciais	nº 12

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

### a) Prática contábil

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### b) Composição do saldo

	<u>31/12/20</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Caixas e bancos	56	24	65	25	68
Aplicações financeiras - Instituições financeiras	24.738	3.009	4.492	3.009	4.492
Aplicações financeiras - Partes relacionadas	<u>14.943</u>	<u>27.748</u>	<u>15.721</u>	<u>27.748</u>	<u>15.721</u>
	<u>39.737</u>	<u>30.781</u>	<u>20.278</u>	<u>30.782</u>	<u>20.281</u>

As aplicações financeiras com instituições financeiras são de liquidez imediata e são representadas por CDBs - Certificados de Depósito Bancário, que foram remunerados por uma taxa média ponderada de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 2020 (100 % em 2019 e 93% em 2018), todas administradas por instituições financeiras independentes, sendo as principais o Banco Itaú S.A. e o Banco Safra S.A.

As aplicações financeiras com partes relacionadas são representadas por aquisição de debêntures emitidas pela coligada Tenda Securitizadora S.A. (“Tenda Securitizadora”), podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da sua remuneração pactuada de 155 % do CDI em 2020 (100% do CDI em 2019 e 2018).

## 6. CONTAS A RECEBER

### a) Prática contábil

As contas a receber de clientes correspondem aos recebíveis pelo arrendamento de terrenos e edificações, com base em termos determinados em contratos de arrendamento operacional.

Os saldos são registrados e mantidos no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos das contas a receber, o qual se aproxima do método de custo amortizado, deduzido das perdas de crédito esperadas, que são estabelecidas quando há indícios de perdas esperadas e que a Empresa não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

b) Uso de julgamentos e estimativas

A Administração da Empresa realiza avaliação com base em doze meses ou por toda a vida do ativo financeiro e registra os efeitos quando houver indicativos de perdas em crédito esperadas nos ativos financeiros como provisão para créditos de liquidação duvidosa (PECLD).

c) Composição do saldo

	31/12/20	Controladora		Consolidado	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Contas a receber – partes relacionadas (*)	2.094	3.656	4.799	4.830	6.255
Contas a receber	1.052	1.355	1.042	1.355	1.043
PECLD	(569)	(545)	(373)	(545)	(373)
	<u>2.577</u>	<u>4.466</u>	<u>5.468</u>	<u>5.640</u>	<u>6.925</u>

(\*) Composto por contas a receber referente aos contratos de arrendamentos operacionais de terrenos e edificações com Tenda Atacado S.A. e Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A.

6.1. Composição por vencimento

"Aging list"	31/12/20	Controladora		Consolidado	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
A vencer	2.607	2.110	2.009	2.503	2.381
Vencido entre 1 e 30 dias	31	1.477	1.256	1.870	1.629
Vencido entre 31 e 60 dias	34	885	1.297	885	1.653
Vencido entre 61 e 90 dias	44	30	1.069	418	1.425
Vencido entre 91 e 120 dias	18	25	27	25	27
Vencido entre 121 e 180 dias	32	31	31	31	31
Vencido acima 181 dias	380	453	152	453	152
	<u>3.146</u>	<u>5.011</u>	<u>5.841</u>	<u>6.185</u>	<u>7.298</u>

a) Movimentação da PECLD

	31/12/20	Controladora		Consolidado	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Saldo inicial	(545)	(373)	-	(373)	-
Adições	(24)	(172)	(373)	(172)	(373)
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	<u>(569)</u>	<u>(545)</u>	<u>(373)</u>	<u>(545)</u>	<u>(373)</u>

## 7. INVESTIMENTOS

## a) Prática contábil

Uma controlada é uma Empresa sobre a qual a Empresa é titular de direitos que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais. Os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

## b) Composição dos saldos

Controladora	Técnica CD	Técnica CRP	Total do investimento
	Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	
Saldo em 31.12.2017 (não auditado)	(1)	4.070	4.069
Ativo	12.160	19.404	-
Passivo	12.161	13.573	-
Patrimônio Líquido	(1)	5.831	-
Participação	99,90%	99,90%	-
Saldo em 31.12.2018	(1)	5.826	5.825
Ativo	12.160	17.468	-
Passivo	12.161	9.597	-
Patrimônio Líquido	(1)	7.871	-
Participação	99,90%	99,90%	-
Saldo em 31.12.2019	(2)	7.866	7.864
Ativo	-	-	-
Passivo	-	-	-
Patrimônio Líquido	-	-	-
Participação	-	-	-
Saldo em 31.12.2020	-	-	-

## c) movimentação dos saldos

Controladora	Técnica CD	Técnica CRP	Total do investimento
	Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	
Saldo em 31.12.2017 (não auditado)	(1)	4.070	4.069
Resultado do exercício	(1)	1.759	
Participação	99,90%	99,90%	
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.757	1.757
Saldo em 31.12.2018	(1)	5.826	5.825

Controladora	Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Total do investimento
Resultado do exercício	(1)	2.041	
Participação	99,90%	99,90%	
Resultado de equivalência patrimonial	(1)	2.038	2.036
Saldo em 31.12.2019	(2)	7.866	7.864
Resultado do exercício	-	2.033	
Participação	99,90%	99,90%	
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.031	2.031
Incorporação (i)	1	(9.897)	(9.896)
Saldo em 31.12.2020	-	-	-

(i) Vide nota explicativa nº 1.

## 8. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS

### a) Prática contábil

Propriedades para investimentos incluem terrenos e edifícios, mantidos para obtenção de renda e edifícios em construção para futuro uso como propriedades comerciais.

#### Reconhecimento e mensuração

As propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, deduzidos da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil estimada e incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

#### Redução ao valor recuperável de propriedades para investimentos

A Administração da Empresa revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Valor Justo

Em 2020, 2019 e 2018 o valor justo está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborada por consultorias independentes, a metodologia utilizada foi o comparativo direto de dados de mercado para alcançar o valor de Mercado de Venda (valor justo), valor apurado:

	Consolidado		
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Valor Justo	451.174	408.372	408.372

Vida útil

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos ativos, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas das propriedades para investimentos são as seguintes:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Edificações	10 -70 anos	10 -70 anos	10 -70 anos

## b) Composição do saldo

	<u>31/12/20</u>	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Terrenos	129.744	106.645	93.645	115.765	102.765
Edifícios e benfeitorias	71.691	44.835	44.835	68.652	68.651
Investimentos em andamento	6.161	5.261	3.821	8.300	6.860
Total	<u>207.596</u>	<u>156.740</u>	<u>142.300</u>	<u>192.716</u>	<u>178.276</u>
(-) Depreciação Edifícios	<u>(18.966)</u>	<u>(8.725)</u>	<u>(7.658)</u>	<u>(16.249)</u>	<u>(13.530)</u>
Saldo Final	<u>188.629</u>	<u>148.016</u>	<u>134.642</u>	<u>176.468</u>	<u>164.746</u>

c) Movimentação do saldo

Controladora	Taxa anual de depreciação	Saldo custo	Depreciação acumulada	Baixas (ii)			Saldo ativo líquido
	média - %	31/12/2017 (não auditado)	31/12/2017 (não auditado)	Adições	Transferências	Depreciação	
Terrenos	-	94.350	-	(705)	-	-	93.645
Edifícios e benfeitorias	2,8%	43.254	(6.655)	-	1.581	(1.003)	37.176
Investimentos em andamento	-	4.242	-	-	(1.581)	-	3.821
<b>Total</b>		<b>141.846</b>	<b>(6.655)</b>	<b>(705)</b>	<b>-</b>	<b>(1.003)</b>	<b>134.642</b>
Consolidado	Taxa anual de depreciação	Saldo custo	Depreciação acumulada	Baixas (ii)			Saldo ativo líquido
	média - %	31/12/2017 (não auditado)	31/12/2017 (não auditado)	Adições	Transferências	Depreciação	
Terrenos	-	103.470	-	(705)	-	-	102.765
Edifícios e benfeitorias	5,5%	67.070	(10.876)	-	1.581	(2.654)	55.121
Investimentos em andamento	-	7.281	-	-	(1.581)	-	6.860
<b>Total</b>		<b>177.821</b>	<b>(10.876)</b>	<b>(705)</b>	<b>-</b>	<b>(2.654)</b>	<b>164.746</b>
Controladora	Taxa anual de depreciação	Saldo custo	Depreciação acumulada	Baixas			Saldo ativo líquido
	média - %	31/12/2018	31/12/2018	Adições	Transferências	Depreciação	
Terrenos	-	93.465	-	13.000	-	-	106.645
Edifícios e benfeitorias	2,9%	44.835	(7.658)	-	-	(1.067)	36.110
Investimentos em andamento	-	3.821	-	1.440	-	-	5.261
<b>Total</b>		<b>142.301</b>	<b>(7.658)</b>	<b>14.440</b>	<b>-</b>	<b>(1.067)</b>	<b>148.016</b>

Consolidado	Taxa anual de depreciação média - %	Saldo custo 31/12/2018	Depreciação acumulada 31/12/2018	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Saldo ativo líquido 31/12/2019
Terrenos	-	102.765	-	13.000	-	-	-	115.765
Edifícios e benfeitorias	5,7%	68.651	(13.530)	-	-	-	(2.717)	52.404
Investimentos em andamento	-	6.860	-	1.440	-	-	-	8.300
<b>Total</b>		<b>178.276</b>	<b>(13.350)</b>	<b>14.440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.717)</b>	<b>176.468</b>

Controladora	Taxa anual de depreciação média - %	Saldo custo 31/12/2019	Depreciação acumulada 31/12/2019	Adições	Incorporações (i)	Baixas	Transferências	Depreciação	Saldo ativo líquido 31/12/2020
Terrenos	-	106.645	-	13.979	9.120	-	-	-	129.744
Edifícios e benfeitorias	3,5%	44.835	(8.725)	-	17.956	-	-	(1.342)	52.724
Investimentos em andamento	-	5.261	-	900	-	-	-	-	6.161
<b>Total</b>		<b>156.741</b>	<b>(8.725)</b>	<b>14.879</b>	<b>27.076</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.342)</b>	<b>188.629</b>

Consolidado	Taxa anual de depreciação média - %	Saldo custo 31/12/2019	Depreciação acumulada 31/12/2019	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Saldo ativo líquido 31/12/2020
Terrenos	-	115.765	-	13.979	-	-	-	129.744
Edifícios e benfeitorias	3,5%	68.651	(16.247)	3.040	-	-	(2.718)	52.724
Investimentos em andamento	-	8.300	-	900	-	(3.040)	-	6.161
<b>Total</b>		<b>192.716</b>	<b>(16.247)</b>	<b>14.879</b>	<b>-</b>	<b>(3.040)</b>	<b>(2.718)</b>	<b>188.629</b>

(i) Vide nota explicativa nº1.

(ii) Baixa refere-se à venda de parte de terreno por desapropriação judicial, cujo processo judicial encontra-se encerrado.

## d) Outras divulgações

A Empresa não possui bens penhorados, bloqueados judicialmente, cedidos em garantia ou com qualquer ônus.

A Empresa ainda não finalizou o registro em cartório das escrituras dos imóveis adquiridos nas cidades de Salto, Marginal Tietê e Ribeirão Preto. O valor de aquisição dos referidos imóveis foi de R\$12.160, R\$4.550 e R\$8.000, respectivamente.

## 9. FORNECEDORES

## a) Prática contábil

É reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação pela aquisição de imóveis ou serviços. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos.

## b) Composição dos Saldos

	31/12/20	Controladora		Consolidado	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Obrigações para aquisição de imóveis (i)	8.856	9.505	5	9.505	3.036
Obrigações para aquisição de imóveis – partes relacionadas	-	-	1.006	-	1.006
Total	8.856	9.505	1.011	9.505	4.042
Circulante	8.856	7.105	1.011	7.105	4.042
Não circulante	-	2.400	-	2.400	-

(i) Referem-se a saldos a pagar pela aquisição de imóveis.

(ii) Referem-se a saldos a pagar pela aquisição de imóveis da parte relacionada Tenda Atacado S.A.

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

## a) Composição dos saldos

Tipo	Moeda	Taxa média de juros	Consolidado	
			31/12/19	31/12/18
Financiamento Imobiliário	BRL	TR+10,20% a.a	-	2.120
Circulante			-	339
Não circulante			-	1.781



## b) Movimentação dos saldos

Tipo	31/12/17 (não auditado)	Entrada	Pagamento principal	Pagamento juros	Juros	31/12/18
Financiamento Imobiliário	2.459	-	(339)	(255)	255	2.120

Tipo	31/12/18	Entrada	Pagamento principal	Pagamento juros	Juros	31/12/19
Financiamento Imobiliário	2.120	-	(2.120)	(245)	245	-

O financiamento imobiliário é com a instituição financeira Banco Itaú S.A que totaliza R\$3.392 captado em março de 2015 com vencimento final em março de 2025 e pagamentos de juros mensais. Porém, a Empresa realizou a quitação da totalidade do financiamento em setembro de 2019.

## 11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

## a) Prática contábil

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base na presunção de 32% do faturamento, após uma alíquota de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o Lucro Presumido. O imposto corrente é reconhecido no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar. O montante dos impostos correntes a pagar é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço. Os passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

## b) Apuração do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora			Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Receita Bruta Serviços	28.013	25.429	23.271	32.015	30.018	27.533
Percentual - 32%	8.964	8.137	7.447	10.245	9.606	8.810
Rend. Aplicação Financeira	737	1.502	1.192	737	1.502	1.192
Base IRPJ e CSLL	9.701	9.639	8.639	10.983	11.108	10.002
(=) IRPJ à alíquota 15%	(1.455)	(1.446)	(1.296)	(1.647)	(1.666)	(1.500)
Adicional (10%)>240	(946)	(940)	(840)	(1.054)	(1.063)	(952)
(=) Total IRPJ apurado	(2.401)	(2.386)	(2.136)	(2.701)	(2.729)	(2.453)
CSLL à alíquota 9%	(873)	(867)	(777)	(989)	(1.000)	(900)
Despesa IRPJ e CSLL do período	(3.274)	(3.253)	(2.913)	(3.690)	(3.729)	(3.353)
Conciliação IRPJ e CSLL a recolher						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Saldo no início do período	816	715	591	938	829	698
Apuração do ano	3.274	3.253	2.913	3.690	3.729	3.353
(-) IR fonte a compensar	(179)	(293)	(257)	(179)	(293)	(257)
(-) Pagamentos efetuados	(2.920)	(2.859)	(2.532)	(3.416)	(3.327)	(2.965)
(-) Incorporações	-	-	-	(42)	-	-
(=) IRPJ e CSLL a Recolher	991	816	715	991	938	829

## 12. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

### a) Prática contábil

As provisões para demandas judiciais são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado de desembolso de caixa futuro, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião das assessorias legais da Empresa.

### b) Composição dos saldos

Com base na análise individual dos processos administrativos e judiciais relacionados a questões cíveis e tributárias movidos contra a Empresa, foram constituídas provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis na avaliação de nossos assessores jurídicos, como segue:

- (i) Processos de natureza cível (indenizações, cobranças, entre outras) que se encontram em diferentes fases processuais e em diversos fóruns judiciais, no montante de R\$ 200 em 2020, 2019 e 2018.
- (ii) Processo tributário referente uma possível irregularidade na execução de obra na cidade de São Carlos, no montante de R\$ 5 em 2020 e 2019 (R\$ 40 em 2018).

### c) Processos classificados como possíveis

A Empresa também é parte em contingências administrativas e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista no montante de R\$71 (R\$119 em 2019 e 2018). Com base na análise individual dos processos judiciais correspondentes e, suportada por opinião de seus assessores legais, a Administração entende que esses processos, cujos prognósticos de perda são avaliados como possíveis, não necessitam de provisão.

## 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 13.1. Capital social

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$48.500, composto por 48.500, quotas de R\$1 (um real) cada, composto pelos seguintes acionistas: José Guilherme Severini, Pedro Olavo Severini Filho, Fausto Luis Severini e Carlos Eduardo Severini.

### 13.2. Distribuição lucros

O Empresa distribuiu lucros e dividendos no montante de R\$6.000 em 2020 (R\$5.320 em 31 de dezembro 2019 e R\$10.900 em 31 de dezembro 2018), referente aos lucros auferidos nos respectivos exercícios.

### 13.3. Reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação foi constituída em 2007, para os ativos por meio de laudos de avaliação realizados por avaliadores independentes.

## 14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

## a) Prática contábil

A Empresa é arrendadora em contratos classificados como arrendamentos operacionais por reter todos os riscos significativos e benefícios advindos da propriedade dos ativos subjacentes. Os recebimentos provenientes do arrendamento das propriedades para investimentos são reconhecidos como receita pelo método linear pelo período previsto nos contratos de arrendamentos operacionais. Valores recebidos pelos arrendatários para terminar os contratos de arrendamentos são reconhecidos no resultado do período quando o direito ao recebimento.

Os contratos de arrendamentos operacionais da Empresa possuem termos que levam ao reconhecimento de receitas de aluguéis contingentes.

Sobre as receitas provenientes de aluguel dos imóveis incidem o PIS e COFINS à alíquota de 3,65%, aplicáveis às pessoas jurídicas cujo objeto social principal seja a locação de imóveis e sejam optantes pelo lucro presumido.

## b) Composição dos Saldos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Locação de Imóveis	10.144	9.139	8.313	10.144	9.139	8.313
Locação de Imóveis - partes relacionadas	19.803	16.475	15.165	23.805	21.064	19.427
Tributos sobre a receita	(1.022)	(928)	(849)	(1.168)	(1.096)	(1.005)
Desconto incondicionais	(1.934)	(185)	(207)	(1.934)	(185)	(207)
	<u>26.990</u>	<u>24.501</u>	<u>22.422</u>	<u>30.847</u>	<u>28.922</u>	<u>26.528</u>

Análise de vencimento de recebimentos de arrendamentos:

	Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Menos de 1 ano	33.937	29.947	25.614
1 a 2 anos	30.890	33.937	29.947
2 a 3 anos	25.820	30.890	33.937
3 a 4 anos	24.714	25.820	30.890
4 a 5 anos	21.681	24.714	25.820
Mais de 5 anos	17.642	21.681	24.714
	<u>154.684</u>	<u>166.989</u>	<u>170.922</u>

## 15. DESPESAS POR NATUREZA

## a) Prática contábil

A Empresa apresenta a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas em nota explicativa.

## b) Composição dos Saldos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Depreciação	(1.342)	(1.067)	(1.003)	(2.718)	(2.717)	(2.654)
Despesas cartorárias	(277)	(49)	-	(277)	(52)	-
Despesas com taxas	(448)	(409)	(46)	(448)	(414)	(47)
Serviços de terceiros	(72)	(249)	(250)	(104)	(249)	(250)
Outras despesas	(1)	(22)	(17)	(25)	(19)	(16)
<b>Total</b>	<b>(2.139)</b>	<b>(1.795)</b>	<b>(1.316)</b>	<b>(3.548)</b>	<b>(3.452)</b>	<b>(2.968)</b>

	Controladora			Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Custo dos serviços prestados	(1.618)	(1.134)	(1.008)	(2.994)	(2.789)	(2.659)
Despesas administrativas	(521)	(661)	(308)	(554)	(663)	(309)
<b>Total</b>	<b>(2.139)</b>	<b>(1.795)</b>	<b>(1.316)</b>	<b>(3.548)</b>	<b>(3.452)</b>	<b>(2.968)</b>

A Empresa se dedica exclusivamente a atividades do ramo imobiliário, especificamente alugando e vendendo imóveis próprios, atividades para as quais não prescinde de contratação de funcionários, assim como não revelam maior complexidade e dispensam a adoção de estrutura operacional complexa, sendo que atividades e rotinas que lhe são próprias vem sendo executadas por terceiros contratados e mediante esforços dos sócios. Por esse motivo não possui despesas administrativas significativas no seu resultado.

## 16. RESULTADO FINANCEIRO

## a) Prática contábil

As receitas financeiras da Empresa compreendem: (i) ganhos/perdas líquidos de ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado ou valor justo por meio do resultado e (ii) juros recebidos nos contratos de locação de imóveis. A receita de juros é reconhecida no resultado pelo método dos juros efetivos.

## b) Composição dos Saldos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Receita - aplicação financeira	737	1.502	1.192	737	1.502	1.192
Receita - juros recebidos clientes	4	11	10	4	11	10
	<b>741</b>	<b>1.513</b>	<b>1.202</b>	<b>741</b>	<b>1.513</b>	<b>1.202</b>
Descontos concedidos	(15)	-	-	(15)	-	-
Juros s/ empréstimos	-	-	-	-	(249)	(255)
IOF s/ empréstimos	-	(5)	-	-	(5)	-
	<b>(15)</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>	<b>(254)</b>	<b>(255)</b>

## 17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Prática contábil

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Empresa quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### Ativos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos pela Empresa são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros:

- Custo amortizado

Quando um ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.

Quando os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

- Valor justo por meio do resultado (“VJR”):

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensuração ao custo amortizado acima mencionados são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Esses ativos financeiros são mensurados ao valor justo no final de cada período de relatório e os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo são registrados pelo regime de competência na demonstração do resultado, nas rubricas “Receitas financeiras” e “Despesas financeiras”, respectivamente.

A Administração desconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Empresa em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

#### Passivos financeiros

- Passivos financeiros ao custo amortizado

Compreendem os passivos mensurados pelo método da taxa efetiva de juros, incluindo empréstimos, com alocação dos juros efetivos incorridos pelo respectivo período do contrato.

O método da taxa efetiva de juros é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa efetiva de juros é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

b) Instrumentos financeiros por categoria

O valor justo dos instrumentos financeiros não difere do valor contábil, conforme apresentado abaixo:

	Controladora			Consolidado	
	Valor contábil 31/12/2020	Valor Contábil 31/12/2019	Valor contábil 31/12/2018	Valor contábil 31/12/2019	Valor contábil 31/12/2018
<u>Ativos financeiros</u>					
Custo amortizado:					
Caixa e equivalentes de caixa	24.794	3.033	4.557	3.034	4.560
Contas a receber	3.146	5.011	5.841	6.185	7.298
Partes relacionadas		21.653	20.454		
Valor justo:					
Caixa e equivalentes de caixa	14.943	27.748	15.721	27.748	15.721
<b>Total</b>	<b>42.883</b>	<b>57.441</b>	<b>46.573</b>	<b>36.967</b>	<b>27.579</b>
<u>Passivos financeiros</u>					
Custo amortizado:					
Obrigações para aquisição de imóveis	8.856	9.505	1.011	9.505	4.042
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	2.120
Outras contas a pagar	522	131	113	113	126
<b>Total</b>	<b>9.378</b>	<b>9.636</b>	<b>1.124</b>	<b>9.518</b>	<b>6.288</b>

c) Valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Administração usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

<u>Em 31 de dezembro de 2018</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Caixas e equivalentes de caixa	5	-	15.721	-	15.721

<u>Em 31 de dezembro de 2019</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Caixas e equivalentes de caixa	5	-	27.748	-	27.748

<u>Em 31 de dezembro de 2020</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Caixas e equivalentes de caixa	5	-	14.943	-	14.943

d) Principais riscos financeiros quais estamos expostos

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destina para aquisição de imóvel, ao qual a Empresa entende que não está exposta a riscos financeiros, pois praticamente todos os imóveis são adquiridos com recursos próprios para manter os negócios e estrutura operacional segura e não exposta a risco.

A Administração não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

e) Risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a Empresa não conseguir liquidar seus passivos financeiros quando vencerem. Nós gerenciamos nosso risco de liquidez assegurando, na medida do possível, que dispomos, em qualquer momento, de ativos líquidos disponíveis suficientes para liquidar, considerando nossas linhas de crédito, nossos passivos quando de sua data de vencimento, quaisquer que sejam as condições de mercado. A tabela a seguir demonstra em detalhes o vencimento dos passivos financeiros contratados:

<u>Operação</u>	<u>Até 6 meses</u>	<u>Até 1 ano</u>	<u>Total</u>
Obrigação para aquisição de imóveis	6.006	2.850	8.856
Outras contas a pagar	522	-	522

As projeções de fluxo de caixa da Empresa são monitoradas de forma contínua, para melhor ajustar os recursos disponíveis, bem como antecipar quaisquer eventos que possam afetar a nossa liquidez.

## f) Risco da taxa de juros

A Empresa possui ativos e passivos financeiros expostos ao risco de variação das taxas de juro. Uma análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI. Exclusivamente para fins de análise de sensibilidade, a Administração considerou uma variação da taxa de juros do CDI de 10%, 25% e 50%, respectivamente, no risco variável até a data de vencimento de tais instrumentos financeiros, considerando a taxa CDI vigente em 31 de dezembro de 2020:

2020	Exposição	Redução do CDI		
		10%	25%	50%
Aplicações financeiras	39.681	(132)	(329)	(659)

## g) Risco de crédito

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa.

A Empresa exerce uma postura ativa sobre o gerenciamento dos diversos riscos a que está sujeita, através de um conjunto de iniciativas, procedimentos e políticas operacionais abrangentes que permitem mitigar os riscos inerentes ao exercício das suas atividades.

## h) Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas para Empresa.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Empresa em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos da Empresa.

## i) Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

A Empresa tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade da Empresa poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Empresa, a rentabilidade. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar a rentabilidade.



## 18. PARTES RELACIONADAS

## a) Prática contábil

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados de locação de imóveis às Empresas Tenda Atacado S.A. e Voxcred Adm de Cartões, Serv. Proc Ltda. e a debêntures adquiridas da Tenda Securitizadora S.A.

## b) Composição dos Saldos

	Controladora			Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<u>Ativo Circulante</u>					
Aplicações Financeiras:					
Tenda Securitizadora S.A	14.943	27.748	15.721	27.748	15.721
Contas a Receber:					
Técnica CRP (i)		9.492	8.293		
Técnica CD (i)		12.161	12.161		
Tenda Atacado S. A (ii)	2.079	3.656	4.799	4.830	6.255
Voxcred Adm Cartões, Serv. Proc Ltda. (ii)	15	-	-	-	-
Total do Ativo	<u>17.037</u>	<u>53.057</u>	<u>40.974</u>	<u>32.578</u>	<u>21.976</u>
<u>Passivo circulante</u>					
Obrigação para aquisição de imóveis:					
Tenda Atacado S.A.			1.006		1.006
Total do passivo			<u>1.006</u>		<u>1.006</u>

(i) A Companhia manteve até o ano de 2020 a gestão centralizada de Tesouraria das controladas Técnica CRP e Técnica CD de forma que transferências de recursos foram realizadas com essas empresas com a finalidade de suprir necessidades de caixa de curto prazo. Transferências de recursos com a mesma finalidade também foram realizadas com a Tenda Atacado S.A., ocorrendo a devolução dos recursos ainda durante o exercício, de modo que não havia, ao fim dos exercícios de 2018, 2019 e 2020, saldos a receber com Tenda Atacado S.A. Os valores movimentados foram de aproximadamente 8 milhões com Técnica CD e CRP e 101 milhões com Tenda Atacado S.A. durante os exercícios de 2018, 2019 e 2020.

(ii) As transações com partes relacionadas Tenda Atacado S.A. e Vox Adm Cartões, Serv. Proc Ltda estão relacionadas às receitas obtidas na locação de imóveis. Os valores dessas transações estão informados na nota explicativa nº 14.

(iii) Refere-se a saldo a liquidar de mútuo com a Tenda Atacado S.A., obtido com a finalidade de gastos com benfeitorias em imóvel.

## c) Remuneração dos administradores

A Administração da Empresa é realizada por prestadores de serviços administrativos e jurídicos, não parte relacionada, cuja despesa mensal de contratação está registrada como despesa com serviços de terceiros nas demonstrações financeiras. A direção dos negócios é realizada diretamente pelos sócios da Empresa que não fazem jus à remuneração como parte da Administração da Empresa, sendo remunerados somente como sócios por meio do recebimento de dividendos.

19. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

a) Relacionado às transações que não afetaram o caixa, baseado na incorporação do acervo líquido das Empresas Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e a Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Saldos em 31 de dezembro de 2020, na controladora:

- Contas a receber – R\$410.
- Propriedades para investimentos – R\$27.076.
- Fornecedores – R\$(17.523).
- Obrigações tributárias – R\$(57).

b) Aquisição de imóveis

	<u>31/12/20</u>	<u>Controladora</u> 31/12/19	<u>Consolidado</u> 31/12/19
Obrigação para aquisição de imóveis	8.850	9.500	9.500

---