



PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 290ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 728 - Categoria S2
CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.949

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

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

CNPJ nº 20.961.867/0001-10 | NIRE 52.300.049.687

Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lote 02, bairro Setor Sul, CEP 74093-250, Goiânia – GO

no montante total de, inicialmente,

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRIO61

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRIMWLCRIO79

Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRIMWLCRIO87

Classificação de Risco Preliminar dos CRI (Rating) atribuída pela Standard & Poor's Rating do Brasil Ltda.: "brAA+ (sf)".

Esta classificação foi realizada em 24 de julho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.

A Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S2", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em até 3 (três) séries ("CRI"), da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2025 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão dos CRI"), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando, na Data de Emissão dos CRI, o montante de até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais) ("Opção de Lote Adicional"), sendo que a quantidade dos CRI da primeira série ("CRI 1ª Série"), a quantidade dos CRI da segunda série ("CRI 2ª Série") e a quantidade dos CRI da terceira série ("CRI 3ª Série") serão definidos conforme demanda pelos CRI de cada série, apurado em Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), nos termos previstos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.", celebrado em 23 de julho de 2025 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário" ou "Vórtex DTVM").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pela 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, respectivamente, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10 ("Devedora"), da espécie quirográfaria, com garantia fidejussória adicional, na forma de aval, outorgada pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 ("MCP Holding"), e a SCPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 ("SG Penna"), quando denominada em conjunto com a MCP Holding, as "Avalistas", subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI ("Créditos Imobiliários"), nos termos previstos no "Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirográfaria, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.", celebrado em 23 de julho de 2025, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas ("Termo de Emissão"), representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a serem emitidas pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural", celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Emissora e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), do "Código de Ofertas Públicas", das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA", "Regras e Procedimentos ANBIMA" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "Normativos ANBIMA"), bem como as demais disposições aplicáveis, a qual será conduzida pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.889/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), pelo ABC Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 33.817.877/0001-76 ("ABC"), pelo Banco Bradesco BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e pelo Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA"), quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, o ABC e o Bradesco BBI, os "Coordenadores"), sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, sendo que 570.000 (quinhentos e setenta mil) CRI inicialmente ofertados serão objeto de garantia firme de colocação.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"). Os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de agosto de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI 2ª Série" e "Data de Vencimento dos CRI 3ª Série").

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. A remuneração dos CRI será realizada da seguinte forma: (i) em relação aos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa-Teto dos CRI 1ª Série" e "Remuneração dos CRI 1ª Série", respectivamente). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula disposta nas páginas 3 e 4 deste Prospecto; (ii) em relação aos CRI 2ª Série, Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa-Teto dos CRI 2ª Série" e "Remuneração dos CRI 2ª Série", respectivamente). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula disposta nas páginas 4 e 5 deste Prospecto; e (iii) em relação aos CRI 3ª Série, Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado ao maior entre ("Taxa-Teto dos CRI 3ª Série"): (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DJF30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série" e, quando denominada em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, a "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula disposta nas páginas 5 e 6 deste Prospecto.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Devedora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, observado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais poderá ser cancelada, (ii) a quantidade dos CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, (iii) o valor total da emissão dos CRI e, consequentemente, o valor total da emissão das Notas Comerciais, tendo em vista a possibilidade de exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI; e (iv) a taxa final da Remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding").

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

A Devedora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta emissão, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.

A Emissora instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, sendo os Créditos Imobiliários destacados do patrimônio da Emissora e destinados especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações da Emissora no respectivo regime fiduciário.

Os CRI serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 29 A 75 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 25 DE AGOSTO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 83 DESTES PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTOS AOS COORDENADORES.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 24 DE JULHO DE 2025.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO "ANEXO COMPLEMENTAR IX - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E DE CRA" DAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS", OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO "CORPORATIVO", "CONCENTRADO", "LOTEAMENTO" E "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDAS". ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A data deste Prospecto é 24 de julho de 2025.

Coordenador Líder



Coordenador



Coordenador



Coordenador



Assessor Jurídico dos Coordenadores

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

Assessor Jurídico da Devedora

Lefosse

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Emissora.....	1
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do Público-Alvo.....	2
2.5. Valor Total da Oferta.....	2
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	2
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	17
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	28
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	28
4. FATORES DE RISCO	29
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.	29
5. CRONOGRAMA DA OFERTA	76
5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	76
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	82
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).	82
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.	82
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	83
7.1. Eventuais restrições à transferência dos CRI	83
7.2. Inadequação do Investimento.....	83
7.3. Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	83
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	84
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	84
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	84
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	84
8.4. Regime de Distribuição	84
8.5. Dinâmica do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	85
8.6. Formador de Mercado	85
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	85
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	85
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	86
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	86
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	86
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	86

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	86
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	87
10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários	87
10.2. Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.	98
10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	99
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	99
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento	99
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	99
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	100
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	100
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	100
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	111
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	112
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	113
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	113
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	113
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA e OS AVALISTAS	114
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	114
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	114
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	114
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	114
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	117

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	145
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.....	145
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	151
14.1. Condições do Contrato de Distribuição.....	151
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	155
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	157
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	157
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	157
15.3. Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	158
15.4. Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão	158
15.5. Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima	158
15.6. Termo de Securitização.....	158
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários	158
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS	160
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	163
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	164

ANEXOS

ANEXO I	Cópia da ata da Aprovação Societária da Emissora	175
ANEXO II	Cópia da ata da Aprovação Societária da Devedora	181
ANEXO III	Cópia das atas das Aprovações Societárias dos Avalistas	193
ANEXO IV	Cópia do Estatuto Social da Securitizadora	205
ANEXO V	Cópia do Estatuto Social da Devedora	217
ANEXO VI	Cópia dos contratos sociais dos Avalistas	259
ANEXO VII	Termo de Securitização assinado	285
ANEXO VIII	Termo de Emissão assinado.....	547
ANEXO IX	Escritura de Emissão de CCI assinada.....	643
ANEXO X	Declaração da Emissora	679
ANEXO XI	Declaração da Instituição Custodiante	683
ANEXO XII	Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI	687
ANEXO XIII	Demonstrações Financeiras da Devedora	695

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) séries da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*”, celebrado em 23 de julho de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto (“**Termo de Securitização**”).

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual serão emitidos, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), observado que o montante inicial poderá ser aumentado em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando, na Data de Emissão, o valor de até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas a investidores qualificados.

A quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser emitida, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

A Oferta será coordenada pela XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, e pelo ABC, Bradesco BBI e o Itaú BBA, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Emissora, a Devedora, os Avalistas e os Coordenadores (“**Contrato de Distribuição**”) e contará com a garantia firme de colocação dos Coordenadores com relação ao Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”), sendo certo que a prestação da garantia firme se dará em caráter individual e não solidário, nos termos do Contrato de Distribuição.

Os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (“**Participantes Especiais**” e, quando em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), para participar da Oferta, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”), entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

A Devedora e os Avalistas declaram no âmbito do Termo de Emissão estarem aptos a figurar como devedora e avalistas dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.2. Apresentação da Emissora

Breve Histórico da Emissora

A Emissora (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 5 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A Emissora obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 2 de julho de 2007.

A atividade principal da Emissora é a 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 Emissora 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 Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

Em agosto de 2021 a Emissora quitou as debêntures emitidas em 2019.

Principais Correntes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Opea Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. e True 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 2024, 2023 e 2022, 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 Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 56.468.623,21 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e três reais e vinte e um centavos).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 06 de maio de 2025, a Securitizadora possuía 843 (oitocentos e quarenta e três) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total R\$ 79.149.014.850,60 (setenta e nove bilhões, cento e quarenta e nove milhões, quatorze mil, oitocentos e cinquenta reais e sessenta centavos).

Em 06 de maio de 2025, as 843 (oitocentos e quarenta e três) séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora.

Na presente data, o volume de debêntures securitizadas, certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a R\$ 94.552.035.728,45 noventa e quatro bilhões, quinhentos e cinquenta e dois milhões, trinta e cinco mil, setecentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos).

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

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 e/ou dos Avalistas.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Não há informações complementares a serem destacadas além das já contidas neste Prospecto.

2.4. Identificação do Público-Alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

Não há qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão dos CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser aumentado caso haja o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, observado que serão emitidos até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais).

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

a) Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, corresponde, na Data de Emissão dos CRI, a R\$ 1.000,00 (mil reais).
b) Quantidade	Serão emitidos, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser aumentada caso haja o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. A Oferta será realizada em até 3 (três) séries. A quantidade de CRI a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes"). Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
c) Opção de Lote Adicional	No âmbito da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

d) Código ISIN	Para os CRI 1ª Série: BRIMWLCRIO61. Para os CRI 2ª Série: BRIMWLCRIO79. Para os CRI 3ª Série: BRIMWLCRIO87.
e) Classificação de Risco	Os CRI foram objeto de classificação de risco pela STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco"), tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar "brAA+ (sf)", em sua escala nacional, para os CRI, conforme cópia do relatório de classificação de risco preliminar incluído no Anexo XII deste Prospecto Preliminar. Esta classificação foi realizada em 24 de julho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Devedora contratou e deverá manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência dos CRI, a agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's Ratings do Brasil, a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Seleccionadas"), para atribuir classificação de risco aos CRI, devendo (a) atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação. Para a substituição da agência de classificação de risco (a) por qualquer outra que não as Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) por qualquer uma das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela <u>não</u> substituição da agência de classificação de risco, sendo certo que, no caso de <u>não</u> instalação em segunda convocação ou <u>não</u> atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição. O relatório de classificação de risco elaborado para esta Emissão deverá ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste <i>website</i>, no campo de busca, digitar o código "CORP BTSA", clicar e na seção "Documentos", selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).
f) Data de Emissão	Os CRI serão emitidos em 15 de agosto de 2025 (" Data de Emissão ").
g) Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 (" Data de Vencimento dos CRI 1ª Série "). Os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de agosto de 2032 (" Data de Vencimento dos CRI 2ª Série " e " Data de Vencimento dos CRI 3ª Série ").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas de acordo com os procedimentos da B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Remuneração dos CRI 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa-Teto dos CRI 1ª Série" e "Remuneração dos CRI 1ª Série", respectivamente). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização (conforme abaixo definido) dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme abaixo definido) da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (FatorDI - 1)$ Sendo que: J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto dos CRI 1ª Série;

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 1ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 1ª Série no dia 15 (quinze), o DI considerado será o publicado no dia 12 (treze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis);

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

(vii) Para fins deste Prospecto "Data de Integralização dos CRI" é cada data de integralização dos CRI.

Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa-Teto dos CRI 2ª Série" e "Remuneração dos CRI 2ª Série", respectivamente). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI 2ª Série (conforme abaixo definido), desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{Vne} \times (\text{FatorDI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto dos CRI 2ª Série;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

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

(b) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(c) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(e) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 2ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 2ª Série no dia 15 (quinze), o DI considerado será o publicado no dia 13 (treze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis).

Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre ("Taxa-Teto dos CRI 3ª Série"):

(i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série" e, quando denominada em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, a "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = sobretaxa de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}, \text{ onde:}$$

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto dos CRI 3ª Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 3ª Série, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, o "DP" apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil.

Para esclarecimento, a taxa do item (i) acima será calculada da seguinte forma:

$$\text{taxa} = (1 + \text{Taxa DIPre}) * (1 + \text{Spread}) - 1$$

Onde:

$$\text{Taxa DIPre} = \frac{100.000}{\text{PU Ajuste}}^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread: a ser definido após o Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

Observações:

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

(b) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

(e) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 2ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 2ª Série no dia 15 (quinze), o DI considerado será o publicado no dia 13 (treze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis).

j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamento

Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência, conforme as datas de pagamento indicadas abaixo (cada uma, uma "Datas de Pagamento da Remuneração"):

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI			
Nº de ordem	CRI 1ª Série	CRI 2ª Série	CRI 3ª Série
1	15/09/2025	15/09/2025	15/09/2025
2	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
3	17/11/2025	17/11/2025	17/11/2025
4	15/12/2025	15/12/2025	15/12/2025
5	15/01/2026	15/01/2026	15/01/2026
6	18/02/2026	18/02/2026	18/02/2026
7	16/03/2026	16/03/2026	16/03/2026
8	15/04/2026	15/04/2026	15/04/2026
9	15/05/2026	15/05/2026	15/05/2026
10	15/06/2026	15/06/2026	15/06/2026
11	15/07/2026	15/07/2026	15/07/2026
12	17/08/2026	17/08/2026	17/08/2026
13	15/09/2026	15/09/2026	15/09/2026
14	15/10/2026	15/10/2026	15/10/2026
15	16/11/2026	16/11/2026	16/11/2026
16	15/12/2026	15/12/2026	15/12/2026
17	15/01/2027	15/01/2027	15/01/2027
18	15/02/2027	15/02/2027	15/02/2027
19	15/03/2027	15/03/2027	15/03/2027
20	15/04/2027	15/04/2027	15/04/2027
21	17/05/2027	17/05/2027	17/05/2027
22	15/06/2027	15/06/2027	15/06/2027
23	15/07/2027	15/07/2027	15/07/2027
24	16/08/2027	16/08/2027	16/08/2027
25	15/09/2027	15/09/2027	15/09/2027
26	15/10/2027	15/10/2027	15/10/2027

27	16/11/2027	16/11/2027	16/11/2027
28	15/12/2027	15/12/2027	15/12/2027
29	17/01/2028	17/01/2028	17/01/2028
30	15/02/2028	15/02/2028	15/02/2028
31	15/03/2028	15/03/2028	15/03/2028
32	17/04/2028	17/04/2028	17/04/2028
33	15/05/2028	15/05/2028	15/05/2028
34	16/06/2028	16/06/2028	16/06/2028
35	17/07/2028	17/07/2028	17/07/2028
36	15/08/2028	15/08/2028	15/08/2028
37	15/09/2028	15/09/2028	15/09/2028
38	16/10/2028	16/10/2028	16/10/2028
39	16/11/2028	16/11/2028	16/11/2028
40	15/12/2028	15/12/2028	15/12/2028
41	15/01/2029	15/01/2029	15/01/2029
42	15/02/2029	15/02/2029	15/02/2029
43	15/03/2029	15/03/2029	15/03/2029
44	16/04/2029	16/04/2029	16/04/2029
45	15/05/2029	15/05/2029	15/05/2029
46	15/06/2029	15/06/2029	15/06/2029
47	16/07/2029	16/07/2029	16/07/2029
48	15/08/2029	15/08/2029	15/08/2029
49	17/09/2029	17/09/2029	17/09/2029
50	15/10/2029	15/10/2029	15/10/2029
51	16/11/2029	16/11/2029	16/11/2029
52	17/12/2029	17/12/2029	17/12/2029
53	15/01/2030	15/01/2030	15/01/2030
54	15/02/2030	15/02/2030	15/02/2030
55	15/03/2030	15/03/2030	15/03/2030
56	15/04/2030	15/04/2030	15/04/2030
57	15/05/2030	15/05/2030	15/05/2030
58	17/06/2030	17/06/2030	17/06/2030
59	15/07/2030	15/07/2030	15/07/2030
60	15/08/2030	15/08/2030	15/08/2030
61	-	16/09/2030	16/09/2030
62	-	15/10/2030	15/10/2030
63	-	18/11/2030	18/11/2030
64	-	16/12/2030	16/12/2030
65	-	15/01/2031	15/01/2031
66	-	17/02/2031	17/02/2031
67	-	17/03/2031	17/03/2031
68	-	15/04/2031	15/04/2031
69	-	15/05/2031	15/05/2031
70	-	16/06/2031	16/06/2031
71	-	15/07/2031	15/07/2031
72	-	15/08/2031	15/08/2031
73	-	15/09/2031	15/09/2031
74	-	15/10/2031	15/10/2031
75	-	17/11/2031	17/11/2031
76	-	15/12/2031	15/12/2031
77	-	15/01/2032	15/01/2032
78	-	16/02/2032	16/02/2032
79	-	15/03/2032	15/03/2032
80	-	15/04/2032	15/04/2032

35	17/07/2028	0,0000%
36	15/08/2028	0,0000%
37	15/09/2028	4,1667%
38	16/10/2028	4,3478%
39	16/11/2028	4,5455%
40	15/12/2028	4,7619%
41	15/01/2029	5,0000%
42	15/02/2029	5,2632%
43	15/03/2029	5,5556%
44	16/04/2029	5,8824%
45	15/05/2029	6,2500%
46	15/06/2029	6,6667%
47	16/07/2029	7,1429%
48	15/08/2029	7,6923%
49	17/09/2029	8,3333%
50	15/10/2029	9,0909%
51	16/11/2029	10,0000%
52	17/12/2029	11,1111%
53	15/01/2030	12,5000%
54	15/02/2030	14,2857%
55	15/03/2030	16,6667%
56	15/04/2030	20,0000%
57	15/05/2030	25,0000%
58	17/06/2030	33,3333%
59	15/07/2030	50,0000%
60	15/08/2030	100,0000%

CRI 2ª Série e CRI 3ª Série		
Nº de ordem	Data de Amortização	Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário ("Tai")
1	15/09/2025	0,0000%
2	15/10/2025	0,0000%
3	17/11/2025	0,0000%
4	15/12/2025	0,0000%
5	15/01/2026	0,0000%
6	18/02/2026	0,0000%
7	16/03/2026	0,0000%
8	15/04/2026	0,0000%
9	15/05/2026	0,0000%
10	15/06/2026	0,0000%
11	15/07/2026	0,0000%
12	17/08/2026	0,0000%
13	15/09/2026	0,0000%
14	15/10/2026	0,0000%
15	16/11/2026	0,0000%
16	15/12/2026	0,0000%
17	15/01/2027	0,0000%
18	15/02/2027	0,0000%

19	15/03/2027	0,0000%
20	15/04/2027	0,0000%
21	17/05/2027	0,0000%
22	15/06/2027	0,0000%
23	15/07/2027	0,0000%
24	16/08/2027	0,0000%
25	15/09/2027	0,0000%
26	15/10/2027	0,0000%
27	16/11/2027	0,0000%
28	15/12/2027	0,0000%
29	17/01/2028	0,0000%
30	15/02/2028	0,0000%
31	15/03/2028	0,0000%
32	17/04/2028	0,0000%
33	15/05/2028	0,0000%
34	16/06/2028	0,0000%
35	17/07/2028	0,0000%
36	15/08/2028	0,0000%
37	15/09/2028	1,6667%
38	16/10/2028	1,6949%
39	16/11/2028	1,7241%
40	15/12/2028	1,7544%
41	15/01/2029	1,7857%
42	15/02/2029	1,8182%
43	15/03/2029	1,8519%
44	16/04/2029	1,8868%
45	15/05/2029	1,9231%
46	15/06/2029	1,9608%
47	16/07/2029	2,0000%
48	15/08/2029	2,0408%
49	17/09/2029	2,0833%
50	15/10/2029	2,1277%
51	16/11/2029	2,1739%
52	17/12/2029	2,2222%
53	15/01/2030	2,2727%
54	15/02/2030	2,3256%
55	15/03/2030	2,3810%
56	15/04/2030	2,4390%
57	15/05/2030	2,5000%
58	17/06/2030	2,5641%
59	15/07/2030	2,6316%
60	15/08/2030	2,7027%
61	16/09/2030	4,1667%
62	15/10/2030	4,3478%
63	18/11/2030	4,5455%
64	16/12/2030	4,7619%
65	15/01/2031	5,0000%

	66	17/02/2031	5,2632%
	67	17/03/2031	5,5556%
	68	15/04/2031	5,8824%
	69	15/05/2031	6,2500%
	70	16/06/2031	6,6667%
	71	15/07/2031	7,1429%
	72	15/08/2031	7,6923%
	73	15/09/2031	8,3333%
	74	15/10/2031	9,0909%
	75	17/11/2031	10,0000%
	76	15/12/2031	11,1111%
	77	15/01/2032	12,5000%
	78	16/02/2032	14,2857%
	79	15/03/2032	16,6667%
	80	15/04/2032	20,0000%
	81	17/05/2032	25,0000%
	82	15/06/2032	33,3333%
	83	15/07/2032	50,0000%
	84	16/08/2032	100,0000%
	Para mais informações sobre o pagamento antecipado das Notas Comerciais, veja o item “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto.		
m) Garantias	Os CRI não contarão com quaisquer garantias. Com o objetivo de assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“Obrigações Garantidas”), os Avalistas obrigaram-se, no âmbito do Termo de Emissão, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, na qualidade de devedoras principais, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos no Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento (“Aval”).		
n) Lastro	Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários representados pelas CCI e oriundos das Notas Comerciais, emitidas nos termos da Termo de Emissão de Notas Comerciais. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os direitos creditórios”.		
o) Existência ou não de regime fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula XIII do Termo de Securitização.		
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado:		

	(i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora; pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; pedido de autofalência formulado pela Emissora; propositura, pela Emissora de mediação, conciliação, nos termos do Artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, conforme previsto no parágrafo 12º do Artigo 6º de referida lei ou, ainda, qualquer procedimento similar em outra jurisdição; inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de cura aplicável ou, na ausência deste, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; desvio de finalidade do Patrimônio Separado; inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de cura aplicável ou, na ausência deste, em até 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento; violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, da Legislação Ambiental, da Legislação Trabalhista, da Lei Geral de Proteção de Dados e/ou de prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; ou em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial. Em qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) a (viii) acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.
q) Tratamento Tributário	<i>Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos eventualmente aplicáveis ao investimento ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.</i> <u>Titulares dos CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais</u> <u>Pessoas jurídicas:</u> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, conforme segue: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995). <u>IRRF – Antecipação:</u> O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I e II da Lei nº 8.981/95, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 70, I da Instrução RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). <u>Tributação corporativa:</u> O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro (real, presumido ou arbitrado) que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426/15. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Se o investimento em CRI estiver abrangido na atividade ou objeto principal da entidade, haverá incidência de PIS e COFINS às alíquotas de 3% (três por cento) e 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

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

Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981/95.

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, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Fundos de investimentos: Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). Para os fundos de investimento imobiliário e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas ao IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Instituições Financeiras: No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003. Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, II da Lei nº 11.033/2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Tributação Exclusivamente na Fonte: Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95, artigo 70, II, da Instrução RFB nº 1.585/15 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II, da Instrução Normativa nº 1.585.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Pessoas Físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), estão atualmente isentas de IRRF.

Investidores 4.373: Os rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14 os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15).

Não incidência sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares dos CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

Conceito de JTF. Entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. No entanto, até o presente momento a Instrução Normativa da RFB n.º 1.037/10 não foi atualizada para refletir a alteração da alíquota máxima de 20% para 17% nos termos da Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023.

	<u>Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")</u> IOF/Câmbio Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. IOF/Títulos As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após essa eventual alteração. <u>Reforma de tributos indiretos</u> Foi promulgada recentemente a Emenda Constitucional nº 132/23, que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. O primeiro projeto de lei complementar que visa regulamentar a EC 132/23 e instituir o IBS, CBS e IS foi aprovado pela Câmara dos Deputados em 10 de julho de 2024 ("PLP 68/2024") e remetido ao Senado Federal para sua avaliação. No entanto, por se tratar de um projeto de lei, não é possível determinar, desde logo, quais previsões serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Recomendamos, assim, monitorar a evolução dos projetos de lei submetidos à apreciação do Congresso Nacional para regulamentação da reforma tributária instituída pela EC 132/23. Além disso, a EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deverá, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda, que não foi apresentado até o presente momento. A depender de seu teor, tais projetos e outros eventualmente apresentados, quando convertidos em lei, poderão modificar o tratamento tributário descrito acima. Recomenda-se que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros no investimento em CRI.
r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	<u>Subordinação</u> Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. <u>Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e Voto</u> Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial dos Titulares dos CRI ("Assembleia Especial" ou "Assembleia Especial dos Titulares dos CRI"), que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (3) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de Emissora, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (<i>waiver</i>) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou Avalistas e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; (d) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; (g) Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Antecipada dos CRI e criação de qualquer evento de repactuação; e (h) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de Emissora, em relação aos Eventos de Inadimplemento, nos termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, "CRI em Circulação" será considerado a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Avalistas e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente

sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns: **(i)** as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, deverão ser aprovadas, **(a)** em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(b)** em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; **(ii)** alterações **(a)** da Remuneração dos CRI; **(b)** da Data de Vencimento dos CRI; **(c)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(d)** de cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(e)** dos quóruns previstos no Termo de Securitização; **(f)** dos Eventos de Inadimplemento; e **(g)** do Aval, deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; e **(iii)** as demais deliberações deverão ser aprovadas, **(a)** em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, ou **(b)** em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

Para mais informações sobre a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, veja a Cláusula XV do Termo de Securitização, incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VII, a partir da página 285 deste Prospecto.

Pagamento Antecipado dos CRI

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório **(i)** da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, descritos no item 10.9 deste Prospecto; **(ii)** de todas ou de determinada série dos CRI, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto; **(iii)** da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou **(iv)** dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar a amortização antecipada dos CRI de qualquer uma das séries, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, caso seja verificado a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto ("**Amortização Antecipada dos CRI**").

Duration

Duration do CRI 1ª Série: aproximadamente 3,07 anos, em 21 de julho de 2025.

Duration do CRI 2ª Série: aproximadamente 3,67 anos, em 21 de julho de 2025.

Duration do CRI 3ª Série: aproximadamente 3,69

Agente de Liquidação

O Agente de Liquidação dos CRI é o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável por operacionalizar a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI ("**Agente de Liquidação**").

Escriturador

O Escriturador dos CRI é o **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, São Paulo – SP, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI ("**Agente de Liquidação**").

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

O valor líquido obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou pelas sociedades identificadas abaixo (“**Sociedades**”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos empreendimentos descritos abaixo (“**Imóveis Destinação de Recursos**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente), nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Devedora para as Sociedades, mediante: **(i)** aumento de capital das Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

A qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora poderá inserir novos imóveis para que sejam também objeto de destinação dos recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada. A inserção de novos imóveis deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Emissora, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.

No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora e os Avalistas declararam estar aptos a figurar como devedora e avalistas das Notas Comerciais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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

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

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Devedora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se/ TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Residencial Estoril - Rio Verde	Residencial Estoril Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 24.413.978/0001-43	R Itagiba Gonzaga Jaime, N 1521, Casa 03, Setor Central Rio Verde/GO, CEP 75901-180	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73949	Não	Não	Não
Residencial Santa Clara - Rio Verde	Residencial Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 24.258.848/0001-83	Rua Rc 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75.905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72984	Não	Não	Não
Residencial Recanto Das Emas - Rio Verde	Residencial Recanto Das Emas 01 Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 03.671.404.0001/03	GO-210, Km 2 - Sentido Rio Verde (Stand de Vendas), Santa Elena, Rio Verde/GO CEP 75901-040	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72978	Não	Não	Não
Residencial Rio Verdão - Rio Verde	Residencial Rio Verdão Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 25.017.538/0001-30	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73860	Não	Não	Não
Residencial Boa Vista - Rio Verde	Residencial Boa Vista Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 25.027.923/0001-68	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 75696	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Alagoinhas	Residencial Jardim Europa Alagoinha Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 48.332.275/0001-59	R Doutor Carlos Azevedo - Quadra 027 Lote 343, Alagoinhas/BA, Cep: 48.000-191	Cartório de Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA, Matrícula: 33495	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Prime - Marechal Deodoro	S.M.M Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 41.481.290/0001-10	Rodovia AL101 Sul, Bairro Massagueira de Baixo, Marechal Deodoro/AL, CEP 57.160.000	Cartório de Registro de Imóveis de Maceió -AL, Matrícula: 24352	Não	Não	Não
Residencial Jardim Ipiranga - Xinguara	Residencial Jardim Tropical Ltda, Cnpj Nº 14.976.693/0001-67	Av. Xingu, 254, Sala 03, Centro, Xinguara/PA, CEP 68.555-013	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xinguara-PA, Matrícula: 20168	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Premium - Redenção	Residencial Park Dos Buritis Iv Redenção Spe Ltda, Cnpj Nº 45.773.571/0001-05	Av. Brasil Quadra 32 Lote 20 Sala 04, Park Dos Buritis I, Redenção/PA, CEP 68552-735	Cartório de Registro de imóveis RTDPJ e Registro Civil de Redenção -PA, Matrícula: 31292	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Devedora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se/ TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Residencial Parque Dos Ipês - Presidente Prudente	Pauma e Brasil Empreendimentos Imobiliários - Spe Ltda, Cnpj Nº 33.380.561/0001-12	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Sala 32, Vila Liberdade, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis, Comarca Presidente Prudente -SP, Matrícula: 92988	Não	Não	Não
Residencial Ayanda Eco Park - Uberaba	Ayanda Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº35.701.955/0001-50	Praça Rui Barbosa, 300, sala 101, Uberaba/MG, CEP 38.010-240	Registro de Imóveis Primeiro Ofício, Comarca de Uberaba -MG, Matrícula: 97897	Não	Não	Não
Residencial Jardim Do Vale - Colatina	Fbbv Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº40.102.716/0001-14	Av. Arnaldo Carlos Dos Santos, 3200, Benjamin Carlos Dos Santos, Colatina/ES, CEP 29712-417	Cartório do 1º Ofício Registro Geral de imóveis e anexos da Comarca de Colatina - ES, Matrícula: 54859	Não	Não	Não
Residencial Jardim Ipiranga - Barreiras BA	Beld Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº20.073.145/0001-20	Av. Antonio Carlos Magalhaes, 5744, Jardim Ipiranga, Barreiras/PA, CEP 47803-000	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Barreiras-BA, Matrícula: 78944	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Premium (ARSE 141-A) - Palmas	Bac Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº21.357.289/0001-70	Q Acso 1 Av Jk-140-Conj 01 Lote 41A Edif Jk Business Center Loja 01, Palmas/TO, CEP 77015-012	Cartório de Registro Geral de Imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 130836	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Taquaralto - Palmas	B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº31.328.832/0001-65	Q 206 Sul Avenida Lo 5-Lote 7A Sala 29, Plano Diretor Sul Palmas/TO, CEP 77.020-504	Cartório Seventia de Registro de imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 172740	Não	Não	Não
Residencial Jardim America I - Porangatu	Btpr Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 44.621.226/0001-85	Av Avenida Adelino Americo De Azevedo -Quadra06 Lote 01 E 02 Sala 01, Residencial Cidade Jardim, Porangatu/GO, CEP 76550-000	Cartório de Registro de Imóveis, 1º Tabelionato de notas, Comarca de Porangatu GO, Matrícula: 22723	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Guaíba	Guaíba Empreendimentos Ltda, Cnpj Nº 48.025.693/0001-01	Av Carlos Gomes-141- Sala 1102, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90480-003	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Guaíba RS, Matrícula: 68524	Não	Não	Não
Loteamento Jorge Surreaux - Viamão	Buriti Holding Participações Ltda, Cnpj Nº41.180.160/0001-47	Av. Mendanha, 1180, Centro, Viamão RS, CEP 94410-500	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Viamão - RS, Matrícula: 57835	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Devedora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se/ TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Loteamento Residencial Caminhos Do Sol	Sivieiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº89.472.195/0001-86	Av Pinheiro Machado, 710-Sala 03, Veranópolis/RS, CEP 95.330-000	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS, Matrículas: 933/131000/11360/7623/13 0787/130788/130786/1309 99/131001/131002	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Ariquemes	Santa Luzia Empreendimentos E Participações Ltda, Cnpj Nº13.579.819/0001-05	Rod Br 364-Lote 13Bcd Km 518, P.A.D. Marechal Dutra, Ariquemes/RO, CEP 76872-854	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Ariquemes/RO, Matrícula: 13780	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim Iii - Rio Largo	Cidade Jardim Iii Rio Largo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº52.943.824/0001-07	Rod Br 104 Lote 7 8 E 9, Prefeito Antonio Lins De Souza, Rio Largo/AL, CEP 57100-000	Cartório do 1º Ofício de registro Geral de Imóveis da Comarca Rio Largo/AL, Matrícula: 15542	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Duque De Caxias	Jardim Europa-Caxias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 51.601.453/0001-04	Av Presidente Vargas-132-Sala 701. Jardim 25 De Agosto, Duque De Caxias/RJ, Cep25070-330	Registro de Imóveis 3º Ofício da Comarca de Duque de Caxias RJ, Matrículas: 35.102/43259/43258/43256	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Presidente Prudente	Jmbp Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº44.608.242/0001-38	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Jardim Morishita, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis da Comarca Presidente Prudente/SP, Matrícula: 95080	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim Ii Etapa - 2ªEtapa Santarém	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001-11	Av C -192 Quadra31E, Cidade Jardim, Santarém PA, CEP 68.035-000	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22444	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Itatiaia	Buriti Imóveis Ltda, Cnpj Nº53.913.255/0001-01	Rod Presidente Dutra -Km 310, Itatiaia/RJ, CEP 27580-000	Cartório de Registro de Imóveis Ofício Único da Comarca de Itatiaia/RJ, Matrícula: 5618	Não	Não	Não
Residencial Jardim América - Tauá	Residencial Jardim America Tauá Spe Ltda, Cnpj Nº 51.038.713/0001-85	Fazenda Riacho Verde, s/n, Tauá/CE, CEP 63660-000	Cartório do Segundo Ofício de Tauá/CE, Matrícula: 8160	Não	Não	Não
Residencial ARSO 182 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001-49	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020-504.	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 116.352	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Devedora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se/ TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Residencial ARSO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001-49	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020-504.	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170247	Não	Não	Não
Residencial ACSU SO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001-49	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020-504.	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170244	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Premium - São Leopoldo	São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 60.595.630/0001-88	Av Carlos Gomes-110 -Edif Antares Center Sala 1103, CEP 90480-003, Porto Alegre/RS	Cartório de registro de Imóveis da comarca de São Leopoldo/RS, Matrícula: 116.642/116.643/116.644	Não	Não	Não
Residencial Jardim Eldorado - Guarapuava	Guarapuava Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj 48.141.488/0001-01	R Barão Do Rio Branco -1132 - Sala 01, Guarapuava PR, CEP 85010-040	2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, Matrícula: 2146	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Balsas	Residencial Cidade Jardim Balsas Spe Ltda, Cnpj Nº 50.649.364/0001-75	ROD. Estadual MA-140, Quadra 195, Balsas/BA, CEP 65800-000	Cartório de Registro 1º Ofício, Comarca Balsas/Ma, Matrícula: 38831	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Bela Vista	Oltava Consultoria e Empreendimentos Ltda., Cnpj Nº 49.252.332/0001-52	Fazenda Melancial, CEP 75.240-000, Bela Vista de Goia	Cartório de Registro de Imóveis e TDPJ da Comarca de Bela Vista/GO, Matrícula: 27552	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim 3ª Etapa,	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001-11	Av. Engenheiro Fernando Guilhon - Santarenzinho, Santarém/PA, CEP 68.035-000	Cartório de Registro de imóveis 1º Ofício de Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22447	Não	Não	Não
Residencial Jardim Tropical - Crato	Residencial Cidade Jardim Crato Spe Ltda., Cnpj Nº 52.443.490/0001-02	Av Padre Cicero, s/n, Sítio São José, Crato/CE, CEP 63.133-830	Cartório Geraldo Lobo 2º Ofício da comarca de Crato/CE, Matrícula: 188116/15371/18174	Não	Não	Não
Residencial Jardim Tropical - Itapipoca	Residencial Jardim Tropical Itapipoca Spe Ltda, Cnpj Nº 53.779.140/0001-76	Av Anastacio Braga. 3348. Cacimbas, Itapipoca/CE, CEP 62502-492	Cartório Moura 2º Ofício de Itapipoca/CE, Matrículas: 4498/4488/4483/4479	Não	Não	Não

IMÓVEIS DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante neste Anexo (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
RESIDENCIAL ESTORIL - RIO VERDE	Construção	R\$38.029.464,50	R\$ 34.615.036,71	R\$ 3.414.427,79	R\$ 3.317.275,82	R\$ 3.414.427,79	R\$ 3.414.427,79	0,38%
RESIDENCIAL SANTA CLARA - RIO VERDE	Construção	R\$23.676.827,13	R\$ 21.081.068,36	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.521.900,69	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.595.758,78	0,29%
RESIDENCIAL RECANTO DAS EMAS - RIO VERDE	Construção	R\$ 35.069.903,31	R\$ 32.474.144,54	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.521.900,69	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.595.758,78	0,29%
RESIDENCIAL RIO VERDÃO - RIO VERDE	Construção	R\$ 25.884.146,59	R\$ 20.959.395,03	R\$ 4.924.751,56	R\$ 4.784.625,79	R\$ 4.924.751,56	R\$ 4.924.751,56	0,55%
RESIDENCIAL BOA VISTA - RIO VERDE	Construção	R\$ 22.884.377,71	R\$ 20.614.261,35	R\$ 2.270.116,36	R\$ 2.205.523,90	R\$ 2.270.116,36	R\$ 2.270.116,36	0,25%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - ALAGOINHAS	Construção	R\$ 40.864.618,94	R\$ 9.377.642,58	R\$ 31.486.976,36	R\$ 30.591.065,80	R\$ 31.486.976,36	R\$ 31.486.976,36	3,50%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PRIME - MARECHAL DEODORO	Construção	R\$ 41.739.719,62	R\$ 6.051.021,19	R\$ 35.688.698,43	R\$ 34.673.234,72	R\$ 35.688.698,43	R\$ 35.688.698,43	3,96%
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - XINGUARA	Construção	R\$ 34.071.774,40	R\$ 16.169.544,45	R\$ 17.902.229,95	R\$ 17.392.851,19	R\$ 17.902.229,95	R\$ 17.902.229,95	1,99%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - REDENÇÃO	Construção	R\$ 84.234.918,87	R\$ 13.116.082,16	R\$ 71.118.836,71	R\$ 69.095.266,21	R\$ 71.118.836,71	R\$ 71.118.836,71	7,90%
RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS - PRESIDENTE PRUDENTE	Construção	R\$ 66.253.457,77	R\$ 26.568.809,76	R\$ 39.684.648,01	R\$ 38.555.486,07	R\$ 39.684.648,01	R\$ 39.684.648,01	4,41%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante neste Anexo (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
RESIDENCIAL AYANDA ECO PARK - UBERABA	Construção	R\$ 7.680.178,77	R\$ 3.759.959,10	R\$ 3.920.219,67	R\$ 3.808.676,21	R\$ 3.920.219,67	R\$ 3.920.219,67	0,44%
RESIDENCIAL JARDIM DO VALE - COLATINA	Construção	R\$ 44.986.235,10	R\$ 8.026.099,82	R\$ 36.960.135,28	R\$ 35.908.494,91	R\$ 36.960.135,28	R\$ 36.960.135,28	4,10%
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - BARREIRAS	Construção	R\$ 16.516.532,58	R\$ 3.083.018,17	R\$ 13.433.514,41	R\$ 13.051.285,67	R\$ 13.433.514,41	R\$ 13.433.514,41	1,49%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - PALMAS	Construção	R\$ 52.167.851,85	R\$ 3.550.946,81	R\$ 48.616.905,04	R\$ 47.233.590,30	R\$ 48.616.905,04	R\$ 48.616.905,04	5,40%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - TAQUARALTO - PALMAS	Construção	R\$ 26.269.837,84	R\$ 1.491.889,25	R\$ 19.415.948,59	R\$ 18.863.499,44	R\$ 19.415.948,59	R\$ 19.415.948,59	2,16%
RESIDENCIAL JARDIM AMERICA I - PORANGATU	Construção	R\$ 23.573.769,58	R\$ 4.186.551,12	R\$ 19.387.218,46	R\$ 18.835.586,78	R\$ 19.387.218,46	R\$ 19.387.218,46	2,15%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - GUAIBA	Construção	R\$ 56.450.808,54	R\$ 1.031.419,08	R\$ 5.419.389,46	R\$ 53.842.521,12	R\$ 55.419.389,46	R\$ 55.419.389,46	6,15%
LOTEAMENTO JORGE SURREAUX - VIAMÃO	Construção	R\$ 14.388.642,20	R\$ 198.314,51	R\$ 14.190.327,69	R\$ 13.786.565,06	R\$ 14.190.327,69	R\$ 14.190.327,69	1,58%
LOTEAMENTO CAMINHOS DO SOL - CAXIAS DO SUL	Construção	R\$ 26.521.847,34	R\$ 1.052.736,69	R\$ 25.469.110,65	R\$ 24.744.428,65	R\$ 25.469.110,65	R\$ 25.469.110,65	2,83%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ARIQUEMES	Construção	R\$ 55.189.608,66	R\$ 6.450.609,84	R\$ 48.738.998,82	R\$ 47.352.210,10	R\$ 48.738.998,82	R\$ 48.738.998,82	5,41%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III - RIO LARGO	Construção	R\$ 57.237.604,35	R\$ 6.399.985,63	R\$ 50.837.618,72	R\$ 49.391.117,20	R\$ 50.837.618,72	R\$ 50.837.618,72	5,64%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante neste Anexo (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - DUQUE DE CAXIAS	Construção	R\$ 21.628.326,30	R\$ 8.333.342,60	R\$ 13.294.983,70	R\$ 12.916.696,62	R\$ 13.294.983,70	R\$ 13.294.983,70	1,48%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - PRESIDENTE PRUDENTE	Construção	R\$ 14.186.824,52	R\$ 6.534.366,62	R\$ 7.652.457,90	R\$ 7.434.719,69	R\$ 7.652.457,90	R\$ 7.652.457,90	0,85%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II ETAPA - SANTARÉM	Construção	R\$ 35.711.429,70	R\$ 867.265,69	R\$ 34.844.164,01	R\$ 33.852.730,15	R\$ 34.844.164,01	R\$ 34.844.164,01	3,87%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III ETAPA - SANTARÉM	Construção	R\$ 47.676.957,35	R\$ 73.019,45	R\$ 47.603.937,90	R\$ 46.249.445,49	R\$ 47.603.937,90	R\$ 47.603.937,90	5,29%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ITATIAIA	Construção	R\$ 25.299.311,83	R\$ 1.026.546,86	R\$ 24.272.764,97	R\$ 23.582.123,03	R\$ 24.272.764,97	R\$ 24.272.764,97	2,70%
RESIDENCIAL JARDIM AMÉRICA - TAUÁ	Construção	R\$ 10.912.604,59	R\$ 281.686,56	R\$ 10.630.918,03	R\$ 10.328.432,60	R\$ 10.630.918,03	R\$ 10.630.918,03	1,18%
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - ITAPIPOCA	Construção	R\$ 23.320.663,77	R\$ 172.616,67	R\$ 23.148.047,10	R\$ 22.489.407,17	R\$ 23.148.047,10	R\$ 23.148.047,10	2,57%
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - CRATO	Construção	R\$ 14.485.693,53	R\$ 47.566,03	R\$ 14.438.127,50	R\$ 14.027.314,13	R\$ 14.438.127,50	R\$ 14.438.127,50	1,60%
RESIDENCIAL JARDIM ELDORADO - GUARAPUAVA	Construção	R\$ 21.238.008,75	R\$ 33.612,70	R\$ 21.204.396,05	R\$ 20.601.059,54	R\$ 21.204.396,05	R\$ 21.204.396,05	2,35%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BALSAS	Construção	R\$ 46.792.177,20	R\$ 140.700,48	R\$ 46.651.476,72	R\$ 45.324.085,04	R\$ 46.651.476,72	R\$ 46.651.476,72	5,18%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BELA VISTA	Construção	R\$ 41.379.430,83	R\$ 1.114.385,10	R\$ 40.265.045,73	R\$ 39.119.369,52	R\$ 40.265.045,73	R\$40.265.045,73	4,47%
RESIDENCIAL ARSO 182 - PALMAS	Construção	R\$ 27.668.025,00	R\$	R\$ 27.668.025,00	R\$ 26.880.776,47	R\$ 27.668.025,00	R\$ 27.668.025,00	3,07%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante neste Anexo (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
RESIDENCIAL ACSU SO 161 - PALMAS	Construção	R\$ 1.315.387,50	R\$ 8.550,00	R\$ 1.306.837,50	R\$ 1.269.653,57	R\$ 1.306.837,50	R\$ 1.306.837,50	0,15%
RESIDENCIAL ARSO 161 - PALMAS	Construção	R\$ 17.085.783,75	R\$ 86.700,00	R\$ 16.999.083,75	R\$ 16.515.402,55	R\$ 16.999.083,75	R\$ 16.999.083,75	1,89%
SÃO LEOPOLDO	Construção	R\$ 22.595.223,33	R\$ 21.239,33	R\$ 22.573.984,00	R\$ 21.931.678,10	R\$ 22.573.984,00	R\$ 22.573.984,00	2,51%
TOTAL					R\$875.000.000,00		100,00%	

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

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação de recursos das Notas Comerciais semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, todo dia 20 (vinte) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano (“**Período de Verificação**”), por meio do envio do relatório a ser elaborado pela Devedora, semestralmente, referente a destinação dos recursos das Notas Comerciais, substancialmente na forma do Anexo II do Termo de Emissão, sendo o primeiro devido em 20 de fevereiro de 2026, o segundo em 20 de agosto de 2026 e assim sucessivamente (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma; e (iii) em ambos os casos acima de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às Sociedades, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Devedora para tais Sociedades.

Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, devendo apresentar documentos comprobatórios adicionais da destinação de recursos para os Imóveis Destinação de Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.

Caberá à Devedora a verificação e análise da validade e veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua validade e veracidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora da emissão das Notas Comerciais.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula, bem como compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (**“Resolução CVM 17”**), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária da destinação de recursos.

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

Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista acima, até a Data de Vencimento. Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

A destinação dos recursos deverá seguir o cronograma indicativo abaixo, o qual é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado dos CRI.

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)															
	(R\$)	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
RESIDENCIAL ESTORIL - RIO VERDE	R\$ 3.414.427,79	R\$ 1.676.993,00	R\$ 347.486,96	R\$ 1.389.947,83													
RESIDENCIAL SANTA CLARA - RIO VERDE	R\$ 2.595.758,78	R\$	R\$ 1.920.861,49	R\$ 674.897,29													
RESIDENCIAL RECANTO DAS EMAS - RIO VERDE	R\$ 2.595.758,78	R\$	R\$ 1.920.861,49	R\$ 674.897,29													
RESIDENCIAL RIO VERDÃO - RIO VERDE	R\$ 4.924.751,56	R\$ 1.886.488,09	R\$ 2.369.845,51	R\$ 668.417,96													

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)															
	(R\$)	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
RESIDENCIAL BOA VISTA - RIO VERDE	R\$ 2.270.116,36	R\$ 1.264.681,12	R\$ 904.891,71	R\$ 100.543,53													
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - ALAGOINHAS	R\$ 31.486.976,36	R\$ 6.379.285,62	R\$ 3.388.864,04	R\$ 5.955.062,87	R\$ 380.830,56	R\$ 15.948.414,06	R\$ 565.480,79										
CONDOMINIO BURITI GARDEN PRIME - MARECHAL DEODORO	R\$ 35.688.698,43	R\$ 1.404.696,32	R\$ 2.894.893,19	R\$ 2.406.504,30	R\$ 4.085.372,85	R\$ 893.089,24	R\$ 12.230.122,26	R\$ 9.115.251,45	R\$ 2.658.768,82								
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - XINGUARA	R\$ 17.902.229,95	R\$ 2.206.967,04	R\$ 3.279.297,76	R\$ 9.577.689,58	R\$ 1.002.758,82	R\$ 1.835.516,75											
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - REDENÇÃO	R\$ 71.118.836,71	R\$ 1.054.987,45	R\$ 8.955.096,44	R\$ 3.272.946,60	R\$ 11.051.078,81	R\$ 17.794.481,42	R\$ 9.661.719,89	R\$ 9.675.812,45	R\$ 9.587.469,90	R\$ 65.243,75							
RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS - PRESIDENTE PRUDENTE	R\$ 39.684.648,01	R\$ 13.119.787,83	R\$ 5.665.068,06	R\$ 14.010.514,00	R\$ 1.186.709,34	R\$ 5.702.568,78											
RESIDENCIAL AYANDA ECO PARK - UBERABA	R\$ 3.920.219,67	R\$ 2.934.258,24	R\$ 537.211,43	R\$ 448.750,00													
RESIDENCIAL JARDIM DO VALE - COLATINA	R\$ 36.960.135,28	R\$ 3.830.281,55	R\$ 13.650.213,96	R\$ 6.291.073,08	R\$ 6.633.752,48	R\$ 5.680.132,07	R\$ 874.682,14										
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - BARREIRAS	R\$ 13.433.514,41	R\$ 506.602,65	R\$ 1.662.662,77	R\$ 4.915.084,80	R\$ 828.860,81	R\$ 4.166.141,90	R\$ 1.354.161,49										
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - PALMAS	R\$ 48.616.905,04	R\$ 2.893.552,46	R\$ 1.661.341,11	R\$ 1.034.768,10	R\$ 7.574.166,56	R\$ 7.953.076,81	R\$ 23.292.500,00	R\$ 4.207.500,00									
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - TAQUARALTO - PALMAS	R\$ 19.415.948,59	R\$ 162.809,50	R\$ 10.000,00	R\$ 5.244.572,93	R\$ 5.054.829,47	R\$ 3.766.357,92	R\$ 1.267.508,76	R\$ 3.909.870,02									
RESIDENCIAL JARDIM AMERICA I - PORANGATU	R\$ 19.387.218,46	R\$ 207.021,40	R\$ 3.620.199,58	R\$ 1.261.896,93	R\$ 2.884.245,27	R\$ 6.829.708,27	R\$ 2.540.909,20	R\$ 2.043.237,81									
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - GUAIBA	R\$ 55.419.389,46	R\$ 4.027.938,31	R\$ 3.538.186,22	R\$ 9.019.474,55	R\$ 10.826.984,88	R\$ 14.108.029,94	R\$ 13.898.775,56										
LOTEAMENTO JORGE SURREAUX - VIAMÃO	R\$ 14.190.327,69	R\$ 654.273,20	R\$ 1.190.223,91	R\$ 1.778.204,34	R\$ 3.695.236,21	R\$ 2.382.687,66	R\$ 3.403.016,76	R\$ 1.086.685,61									
LOTEAMENTO CAMINHOS DO SOL - CAXIAS DO SUL	R\$ 25.469.110,65	R\$ 4.760.794,57	R\$ 6.348.866,30	R\$ 7.262.126,50	R\$ 5.789.195,12	R\$ 1.308.128,16											
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ARIQUEMES	R\$ 48.738.998,82	R\$ 6.010.591,41	R\$ 6.555.502,36	R\$ 6.555.502,36	R\$ 6.555.502,36	R\$ 2.435.959,63	R\$ 5.477.808,15	R\$ 5.477.808,15	R\$ 4.835.162,20	R\$ 4.835.162,20							

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)															
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	
	(R\$)	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$		
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III - RIO LARGO	R\$ 50.837.618,72	R\$ 282.740,22	R\$ 10.568.235,50	R\$ 4.506.568,96	R\$ 19.446.100,77	R\$ 16.033.973,27											
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - DUQUE DE CAXIAS	R\$ 13.294.983,70		R\$ 3.736.901,83	R\$ 1.478.825,27	R\$ 2.652.699,71	R\$ 5.426.556,89											
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - PRESIDENTE PRUDENTE	R\$ 7.652.457,90	R\$ 2.710.264,98	R\$ 4.895.022,72	R\$ 47.170,20													
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II ETAPA - SANTARÉM	R\$ 34.844.164,01		R\$ 2.572.852,69	R\$ 2.670.061,69	R\$ 3.579.294,61	R\$ 7.143.624,61	R\$ 1.995.810,80	R\$ 1.995.810,80	R\$ 6.766.609,39	R\$ 8.120.099,42							
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III ETAPA - SANTARÉM	R\$ 47.603.937,90				R\$ 3.515.019,61	R\$ 3.647.826,10	R\$ 4.890.015,97	R\$ 9.759.587,35	R\$ 2.726.667,61	R\$ 2.726.667,61	R\$ 9.244.510,88	R\$ 11.093.642,78					
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ITATIAIA	R\$ 24.272.764,97		R\$ 1.846.776,88	R\$ 1.562.970,05	R\$ 3.534.824,58	R\$ 3.426.755,51	R\$ 2.280.147,32	R\$ 5.526.613,89	R\$ 2.219.706,65	R\$ 3.874.970,09							
RESIDENCIAL JARDIM AMERICA - TAUÁ	R\$ 10.630.918,03	R\$ 1.488.747,23	R\$ 1.770.433,78	R\$ 469.549,17	R\$ 783.204,41	R\$ 1.896.697,99	R\$ 1.418.884,12	R\$ 2.803.401,33									
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - ITAPIPOCA	R\$ 23.148.047,10		R\$ 3.241.638,30	R\$ 3.854.990,17	R\$ 1.022.409,00	R\$ 1.705.370,37	R\$ 4.129.921,26	R\$ 3.089.516,48	R\$ 6.104.201,52	R\$	R\$	R\$					
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - CRATO	R\$ 14.438.127,50		R\$ 2.021.906,50	R\$ 2.404.472,37	R\$ 637.706,99	R\$ 1.063.690,37	R\$ 2.575.955,09	R\$ 1.927.023,59	R\$ 3.807.372,58	R\$	R\$	R\$					
RESIDENCIAL JARDIM ELDORADO - GUARAPUAVA	R\$ 21.204.396,05				R\$ 1.368.541,54	R\$ 843.349,50	R\$ 3.669.255,98	R\$ 1.750.807,28	R\$ 2.348.351,25	R\$ 2.348.351,25	R\$ 3.152.618,70	R\$ 5.723.120,55					
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BALSAS	R\$ 46.651.476,72		R\$ 4.219.209,10	R\$ 3.633.794,39	R\$ 4.870.215,98	R\$ 6.837.845,98	R\$ 2.259.587,34	R\$ 3.389.381,01	R\$ 7.749.479,23	R\$ 12.598.947,45	R\$ 437.206,49	R\$ 655.809,75					
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BELA VISTA	R\$ 40.265.045,73		R\$ 3.853.412,18	R\$ 2.502.274,78	R\$ 3.894.773,62	R\$ 7.667.966,67	R\$ 2.059.803,58	R\$ 3.275.320,26	R\$ 5.839.343,24	R\$ 9.775.658,57	R\$ 1.117.194,26	R\$ 279.298,57					
RESIDENCIAL ARSO 182 - PALMAS	R\$ 27.668.025,00		R\$ 1.455.300,00	R\$ 1.143.450,00	R\$ 4.144.140,00	R\$ 2.162.160,00	R\$ 3.060.750,00	R\$ 3.060.750,00	R\$ 3.811.500,00	R\$ 6.930.000,00	R\$ 759.990,00	R\$ 1.139.985,00					
RESIDENCIAL ACSU SO 161 - PALMAS	R\$ 1.306.837,50	R\$ 135.825,00	R\$ 219.870,00	R\$ 98.280,00	R\$ 139.125,00	R\$ 139.125,00	R\$ 216.562,50	R\$ 358.050,00									
RESIDENCIAL ARSO 161 - PALMAS	R\$ 16.999.083,75	R\$ 2.035.087,50	R\$ 3.012.219,00	R\$ 1.346.436,00	R\$ 1.906.012,50	R\$ 1.906.012,50	R\$ 2.966.906,25	R\$ 3.826.410,00									
SÃO LEOPOLDO	R\$ 22.573.984,00	R\$ 1.488.768,88	R\$ 3.264.852,52	R\$ 1.949.624,63	R\$ 4.044.558,77	R\$ 2.970.402,98	R\$ 7.439.717,76	R\$ 1.416.058,46									

A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação de Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação de Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI.

Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito abaixo.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Notas Comerciais de emissão da Devedora.

Nos últimos 3 (três) anos, a Devedora, diretamente e/ou por meio de suas controladas, empregou na aquisição, regularização e construção de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 849.000.000,00 (oitocentos e quarenta e nove milhões de reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 3 do Termo de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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 as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, aos CRI, à Securitizadora e a Devedora são:

Riscos relacionados à Oferta, aos CRI e à Securitizadora:

Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os Titulares dos CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto nos preço de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar a Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

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

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relativo ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Riscos relativos às restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de

Encerramento. **A negociação dos CRI com o público investidor em geral é vedada**, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. 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 e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

O risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente da adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

As Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série e, conseqüentemente, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série são remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem à Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das referidas Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*overeign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 e a Resolução CMN 5.212, de 22 de maio de 2025, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares

dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo ao fato de os Créditos Imobiliários constituírem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso IV, da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Riscos Tributários

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por

parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos do Termo de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, exceto na hipótese de não exercício da opção de resgate na ocorrência de um Evento Tributário descrito na Termo de Securitização, a Devedora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos na Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, os Avalistas e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para maiores informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 151 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora

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

vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI. É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira e sua capacidade de honrar suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais, podendo, consequentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo aos CRI poderem ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização e neste Prospecto, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, descritos no item 10.9 deste Prospecto; (ii) de todas ou de determinada série dos CRI, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto; (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou (iv) dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto. Adicionalmente, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI de qualquer uma das séries, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, caso seja verificado a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco decorrente da ausência de garantias nos Créditos Imobiliários e nos CRI

Com exceção do Aval, os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora não terá qualquer garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do Regime Fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias CCI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Notas Comerciais (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Notas Comerciais), de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos

Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar na impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo a Emissora e/ou a Devedora estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetará de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora é uma instituição não financeira, que atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60 do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e sua atuação depende do registro de companhia

aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo à originação de novos negócios e redução na demanda por Certificados de Recebíveis

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, conseqüentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a definição da Remuneração dos CRI e resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de Bookbuilding. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuarem como coordenadores da Oferta poderão se beneficiar da redução da taxa de remuneração quando houver comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da taxa de remuneração, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de Bookbuilding serão canceladas, observado o previsto no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação dos CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter o investimento nos CRI até o vencimento.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Riscos relativos à política econômica do governo federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (viii) política fiscal e regime tributário; (ix) variação no preço das commodities; e (x) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

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

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

Dentre as possíveis consequências para a Emissora e para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. 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 se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, 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 afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

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

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e o resultado das operações da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, a Devedora e seus respectivos clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos.

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos – IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS).

A reforma tributária será implementada de forma gradual a partir de 2027, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, apenas em 2033. Ainda, a regulamentação de alguns pontos da reforma tributária aguarda a edição de leis complementares, as quais, na data deste Prospecto, ainda foram aprovadas.

Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Qualquer alteração adversa no fluxo de caixa ou a sua lucratividade da Devedora poderá afetar o próprio fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pontual pagamento dos CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI e a Devedora, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente os valores mobiliários de companhias brasileiras e, consequentemente, os Titulares dos CRI, uma vez que pode haver uma aversão ao risco global e à redução da demanda por ativos, incluindo os CRIs.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

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

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, dos Avalistas e da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, dos Avalistas e da Securitizadora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, conforme critérios definidos pelos Coordenadores, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências da Devedora e/ou da Emissora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, poderá haver certidões obtidas no âmbito da auditoria legal que, na data de liquidação financeira da presente Oferta, estejam vencidas e não tenham sido renovadas tempestivamente. Nesses casos, referidas certidões poderão não refletir a efetiva situação da Devedora e dos Avalistas naquela data, inclusive quanto à existência de ações judiciais, dívidas fiscais ou outras contingências que possam impactar negativamente sua capacidade de pagamento. A ausência de renovação ou atualização de tais certidões poderá limitar a transparência quanto à situação jurídica e fiscal da Devedora e dos Avalistas no momento da liquidação, podendo afetar adversamente a decisão de investimento e a avaliação de risco por parte dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

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

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Riscos relacionados à ausência de verificação no âmbito da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A falha da Devedora em destinar corretamente os recursos captados por meio da Emissão, nos termos estabelecidos nas Notas Comerciais e no Termo de Securitização, poderá resultar em questionamentos por parte da CVM, do fisco e de outras autoridades governamentais, e, também, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares dos CRI, caso eventualmente as autoridades competentes decidam aplicar sanções, inclusive de ordem tributária sobre a Devedora, a Emissora ou mesmo os rendimentos gerados pela operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 28 da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O capital social da Emissora era, na data base de 31 de março de 2024, de R\$ 48.356.482,86 totalmente integralizados, que corresponde à aproximadamente 16% (dezesesseis por cento), e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, e do artigo 19 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, dos Avalistas, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, dos Avalistas e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar os Patrimônios Separados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias 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, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais 1ª Série ou das Notas Comerciais 2ª Série, e, consequentemente, dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento 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 determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula XVI do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula XVI do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldados na forma da Cláusula XVI do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte do Auditor Independente da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por elas publicadas.

Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Maior

Guerra em Israel pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira

O conflito armado em curso entre grupos militantes palestinos liderados pelo Hamas e Israel começou em 7 de outubro de 2023, com uma ofensiva surpresa coordenada contra Israel. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 62, parágrafo 1º da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem os Patrimônios Separados. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o Investidor.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco relativo ao relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores poder gerar um conflito de interesses

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Sendo assim, os interesses dos Coordenadores podem ser divergentes daqueles dos Titulares dos CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares dos CRI em caso de eventual conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo V do Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma,

qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando, assim, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco decorrente da guarda da Termo de Emissão de Notas Comerciais e da Escritura de Emissão de CCI

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais do Termo de Emissão e da Escritura de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Emissora, e Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Especial não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Notas Comerciais. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Notas Comerciais, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados à Devedora e aos Avalistas:

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos relacionados à aquisição, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que têm o potencial de causar impactos adversos significativos em suas operações, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a possíveis interrupções no fornecimento de materiais e equipamentos de construção, a volatilidade dos preços desses materiais e equipamentos, escassez de mão-de-obra qualificada, flutuações na oferta e demanda por empreendimentos em determinadas regiões geográficas, greves que podem paralisar a construção e alterações nas leis relacionadas ao meio ambiente e zoneamento que podem impactar os projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

As atividades da Devedora, de suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas podem ser afetados adversamente.

As atividades da Devedora, suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e os Avalistas podem ser afetados adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa, TVO e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para seu cumprimento, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de loteamento de grandes áreas, incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas não podem garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas também não podem garantir que as autoridades, concessionárias de serviços públicos ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação ou que não haverá solicitação de novas obrigações não inclusas nos projetos aprovados ou termos de viabilidade para recebimento das doações das obras como donatários. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições, tanto pelas autoridades competentes quanto pela sociedade civil através de audiências públicas que podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. Esses casos poderão afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais e financeiros da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

O aumento das alíquotas de impostos já existentes e a introdução de novos tributos durante o período de vigência dos contratos de venda a prazo podem ter um impacto significativo e prejudicial na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

O Governo Federal já implementou aumentos nas alíquotas de impostos, criou tributos e promoveu alterações no regime de tributação. Se o Governo Federal optar por elevar as alíquotas de impostos existentes ou criar tributos que incidam sobre as operações de compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo ainda estiverem em vigor, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão enfrentar consequências financeiras consideráveis. Isso ocorrerá principalmente se não for viável ajustar esses contratos de forma a repassar integralmente esses aumentos de custos para os clientes.

Um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes pode vir a aumentar o preço final dos empreendimentos para os clientes, reduzindo a demanda e/ou afetando as margens de lucros.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atualmente apuram o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) com base no lucro presumido em regime de caixa. Esse regime de tributação está sujeito a revisões periódicas do Governo Federal que podem vir a afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

Riscos Relacionados ao Não Pagamento de Tributos Municipais e à Propriedade dos Imóveis em Nome da Devedora

Os imóveis vinculados aos empreendimentos das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas, podem estar registrados em nome da Devedora, a qual é responsável pelo pagamento de tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária, em especial o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O eventual inadimplemento dos compromissários compradores e/ou das controladas pela Devedora e/ou das controladas pelos Avalistas, sobre os imóveis vendidos e/ou estoque de imóveis, dessas obrigações fiscais pode acarretar a inscrição da Devedora em cadastros de inadimplentes (negativação), o que pode restringir seu acesso ao crédito.

Além disso, o não pagamento de tributos municipais pode ensejar a propositura de execuções fiscais por parte do Poder Público, resultando em bloqueios judiciais e penhoras dos imóveis em nome da Devedora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são altamente dependentes de seus sistemas de tecnologia da informação para o processamento, transmissão e armazenamento de dados eletrônicos essenciais para suas operações. A eventual ocorrência de falhas, interrupções ou violações nesses sistemas pode ter efeitos adversos sobre seus negócios.

A infraestrutura atual da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas está fortemente apoiada em sistemas de tecnologia da informação para conduzir suas atividades diárias. Os ataques cibernéticos estão se tornando mais sofisticados e generalizados, representando uma preocupação significativa. A base de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contém informações confidenciais de seus clientes, tornando-se um alvo em potencial para ataques cibernéticos de indivíduos que buscam acesso não autorizado a essas informações para fins ilícitos. Quaisquer interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como aquelas relacionadas à apuração e contabilização de receitas, sejam causadas por acidentes, mau funcionamento ou intenções maliciosas, podem ter impactos significativos em suas operações corporativas, comerciais e operacionais. Tais incidentes podem resultar em períodos de inatividade nos servidores ou nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações sensíveis, bem como na interrupção de suas atividades. Existem também possibilidades de vulnerabilidades nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a interrupções nos serviços ou comprometimento de dados devido a fatores fora do controle interno da empresa, como desastres naturais, invasões cibernéticas, erros de software, acessos não autorizados, malware e outros tipos de vírus que podem destruir informações ou enviá-las para terceiros, entre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas através de sistemas de tecnologia da informação. Sendo assim, qualquer violação aos sistemas que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, expor a responsabilidades diversas perante os fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas atividades e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção de suas operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas por apólices de seguros, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas armazenam em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda acidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sendo que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também podem incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e expô-las a litígios, em que poderão ser obrigadas a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Em razão disso, a Devedora, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos, consequentemente afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam o risco de possíveis aumentos nos custos de insumos adquiridos de seus fornecedores e de seu grupo econômico, o que pode resultar em um aumento dos custos de produção, com maior impacto em commodities e materiais sujeitos a preços regulamentados. Os principais fatores que podem ocasionar aumentos de preço nos materiais incluem flutuações nas cotações do dólar, variações nos preços dos metais, custos de energia elétrica, resina e reajustes salariais em diversos setores.

As matérias-primas essenciais para a construção dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, particularmente aqueles que utilizam predominantemente o método construtivo de parede de concreto e pavimentação com massa asfáltica, englobam itens como concreto, aço e materiais betuminosos, combustíveis, entre outros. O preço do aço, por exemplo, é sensivelmente influenciado pela oscilação nos preços do minério de ferro, que, por sua vez, está intimamente relacionado às flutuações cambiais do dólar. Adicionalmente, os fornecedores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a mudanças na legislação tributária, incluindo alterações nas alíquotas de impostos ou a criação de novos tributos que possam encarecer os insumos necessários à construção, impactando assim o custo dos produtos e dificultando a comercialização dos imóveis ou reduzindo sua lucratividade. Essas variações de preço têm o potencial de afetar adversamente os custos de construção dos empreendimentos e a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

A falta de obtenção das devidas autorizações para os empreendimentos poderá ter impactos adversos nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas precisam adquirir e, no futuro, adquirirá terrenos sujeitos à obtenção de licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e outros órgãos competentes. Essas licenças e registros são necessários para incorporar, executar e comercializar empreendimentos. Além disso, para receber financiamentos de instituições financeiras, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a apresentar várias certidões. Em certos casos, dependendo das circunstâncias e das leis aplicáveis, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também poderão precisar de licenciamentos ambientais e solicitações de outorgas de recursos hídricos específicos. No entanto, os períodos para obter tais autorizações podem variar e essas autorizações podem não vir a ser obtidas, o que poderá prejudicar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A expansão das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas serem obrigadas a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que serão capazes de manter ou renovar suas licenças, autorizações, alvarás e registros ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais complexos, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de projetos e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos, o que, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Qualquer desses fatores poderá fazer com que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, o que pode obrigá-las a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas poderá resultar na incidência de multas elevadas e, conseqüentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Custos adicionais e variações nos orçamentos dos projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas têm o potencial de influenciar a lucratividade dos empreendimentos, resultando em efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorrem em despesas substanciais relacionadas a suas principais matérias-primas, que representam uma parte significativa de seus custos de vendas. Os preços desses insumos estão sujeitos à flutuação do mercado, incluindo fatores como oferta e demanda global, acordos coletivos ou conflitos trabalhistas em diferentes setores, bem como às variações no preço de *commodities* específicas, movimentos nas taxas de câmbio, escassez, impostos e outros elementos. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que os valores dessas matérias-primas não serão afetados por uma variedade de fatores, incluindo, mas não se limitando a mudanças na legislação, regulamentação e políticas governamentais, bem como a situação econômica geral. Em caso de aumentos significativos nos custos dessas matérias-primas, a lucratividade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem sofrer impactos adversos.

Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra; (ii) diminuição da produtividade; (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; e (iv) demais fatores que não estão sob o controle da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Todos podem impactar negativamente a rentabilidade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a serem desapropriados ou a sofrerem outras restrições de uso por parte das autoridades governamentais, o que tem o potencial de causar impactos adversos sobre a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

É possível que os imóveis detidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas sejam total ou parcialmente desapropriados pelo Poder Público, de forma unilateral, com o propósito de atender a necessidades de utilidade pública e interesse geral. Nesse cenário, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas negativamente, uma vez que o valor determinado através de avaliação para pagamento de indenização em decorrência da desapropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel em questão.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela

Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, o que pode prejudicar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora, das suas subsidiárias e dos Avalistas, e/ou das suas respectivas controladas e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas a processos civis por parte de compradores das unidades imobiliárias e/ou das Prefeituras e concessionários de serviços públicos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sujeitar-lhes ao pagamento de indenizações, diminuir suas rentabilidades e afetá-las adversamente, diretamente na qualidade de incorporadoras de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadoras de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são corresponsáveis por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme o disposto no Código Civil, na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor (“Código de Defesa do Consumidor”), e na Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das obras às Prefeituras e concessionárias de serviços públicos ocasionando transtornos aos compradores das unidades imobiliárias, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras.

As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm estoque de terrenos (*landbank*), entre terrenos adquiridos ou acordados na forma de sociedade com terreiros, para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Parte do ativo da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas é composta por seus terrenos em estoque (*landbank*), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser adversamente afetadas caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*landbank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A concentração do *landbank* potencializa o risco de perdas, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas adversamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Uma parte dos ativos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas encontra-se onerada para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e/ou operações estruturadas de dívida e caso tais garantias venham a ser executadas a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser adversamente afetadas.

Parte dos recebíveis de imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como parte das quotas dos Avalistas, encontram-se oneradas em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais garantias poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Determinados contratos financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contam com cláusulas restritivas (covenants financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas por meio de tais contratos financeiros.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos (covenants financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras ou outros mecanismos de controle da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de quaisquer outras importâncias previstas nos referidos contratos.

Eventuais restrições impostas à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ultrapassem os limites ou covenants fixados nos referidos documentos, bem como caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não cumpram com os covenants operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seus planejamentos financeiros.

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (cross default) ou vencimento antecipado (cross acceleration) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora pode enfrentar desafios relacionados à falta de recursos disponíveis para a obtenção de financiamento, a alterações nas políticas vigentes de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou a um aumento das taxas de juros, o que pode afetar a capacidade ou disposição dos possíveis compradores de imóveis para financiar suas aquisições.

Normalmente, os compradores de empreendimentos residenciais populares contam com empréstimos para viabilizar a compra e construção de suas propriedades. A falta de recursos disponíveis no mercado para a obtenção de financiamento, bem como modificações nas políticas de financiamento atualmente em vigor para empreendimentos residenciais populares, ou ainda um aumento nas taxas de juros, podem comprometer a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis em garantir o financiamento necessário para suas aquisições. Isso pode impactar tanto a demanda quanto o mercado imobiliário em questão. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como terrenos nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, podem causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas.

No processo da aquisição ou parceria de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta e contratos de parceria, conforme o caso, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, estes instrumentos tornam-se irrevogáveis e irretroatáveis, permitindo assim a lavratura e o registro de suas respectivas escrituras públicas de venda e compra, permuta ou parceria, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro ou, ainda, o registro desses instrumentos na matrícula do imóvel para constituição de direito real de aquisição de promissário comprador ou parceria, o terreno ainda fica sujeito aos passivos do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse. A perda de terreno já adquirido, bem como de terreno no qual a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, pode resultar em impacto adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição ou parceria de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem estar sujeitas a riscos normalmente associados às vendas parceladas de imóveis.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a realizar vendas parceladas aos compradores dos imóveis dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de compromisso de venda e compra a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estarão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por elas captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderiam ser adversamente afetados o que, consequentemente, afetaria adversamente situação financeira e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

As sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, direta ou indiretamente, estão sujeitas a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes por elas comercializados.

Dado que as sociedades controladas pela Devedora vendem os imóveis a prazo para seus clientes, as controladas da Devedora incorrem o risco de estes não terem mais condições de honrar com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, as sociedades controladas pela Devedora (i) deverão devolver ao cliente percentual do valor recebido do contrato de venda, estornando a receita apropriada deste contrato, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverão reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverão registrar o lote distratado em seu estoque. Ainda, os distratos poderão vir a ser potencializados por decisões judiciais aplicando multas e correções de valores, o que pode aumentar o valor a ser devolvido ao cliente. Tais efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa das sociedades controladas pela Devedora, prejudicando a rentabilidade e o nível de lucro da Devedora e dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos em andamento.

A Devedora, seus administradores, acionistas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, administrativa, societária, de propriedade intelectual, regulatória, ambiental, e penal entre outras naturezas, bem como pode ser objeto de inquéritos e investigações. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a seu favor, ou, ainda, que os provisionamentos, quando constituídos, o sejam de forma correta ou em montante suficiente para fazer frente ao custo total decorrente de decisões adversas em demandas judiciais e administrativas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos administrativos for decidido de forma desfavorável à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, isso pode ter um impacto relevante em seus negócios, condições financeiras, resultados operacionais, bem como sua imagem e reputação.

Da mesma forma, administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, nos Avalistas e/ou nas suas respectivas controladas e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas direta ou indiretamente.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, o que pode afetar adversamente seus resultados. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, diversas operações financeiras da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderão vencer antecipadamente a critério dos credores.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a ações civis públicas e ações coletivas. Decisões desfavoráveis à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas no âmbito de tais ações podem ocasionar, além de impacto financeiro, impacto reputacional à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, o que afetará de forma adversa seus negócios.

Adicionalmente, é possível que não tenhamos recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso seus negócios, na condição financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e em seus resultados operacionais. A continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de seus ativos financeiros, penhora de seu faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de suas certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, incluindo dificuldades para captação de recursos.

A propositura de ações judiciais relacionadas a questões de responsabilidade civil profissional ou de improbidade administrativa poderá afetar financeiramente, de modo adverso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, além de afetar significativamente sua reputação ou a de administradores e, potencialmente, resultar na proibição de contratar com poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios por um período de cinco anos, levar a uma diminuição do seu volume de clientes e fontes pagadoras e, conseqüentemente, à redução da receita operacional bruta da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente seus negócios e resultados.

Além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria jurídica em tais causas e dos depósitos judiciais contabilizados, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem se ver obrigadas a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar a capacidade financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Crises e subdesenvolvimento regional ou de cidades específicas em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam os seus empreendimentos podem gerar um efeito adverso relevante na Devedora e/ou nos Avalistas.

Algumas cidades e regiões onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam empreendimentos podem ter um desenvolvimento econômico menor em comparação à média nacional e não acompanhar eventual alta das taxas utilizadas para a indexação dos contratos de compra e venda de lotes. A incidência de tabela gradiente, a qual possui juros capitalizados, ou de índices de atualização monetária que tiverem excessiva elevação no período de vigência dos contratos de compra e venda de lotes, poderá resultar em um descasamento entre o valor da dívida do cliente e o valor de mercado do lote em determinada região e período. Ocorrendo tal situação, e tendo em vista que os contratos de compra e venda possuem expressa previsão contratual de concessão de crédito realizado pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas aos clientes, a consequência é o possível aumento das taxas de inadimplência e/ou de distrato, o que pode impossibilitar a aplicação dos juros contratuais totais e impactar negativamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, visto que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas teriam que arcar com juros de mercado em percentual superior aos juros aplicados nos compromissos de compra e venda para a finalização de seus compromissos com obras.

Neste cenário de impacto substancial do sistema de amortização previsto contratualmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão realizar a aplicação de índices com reduções e/ou não repassar a aplicação dos índices de correção monetária e juros contratados, a concessão de crédito ou alterações de tabelas de amortização, o que poderá implicar em renúncia de receita pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, e consequentemente em impactos adversos nos seus resultados operacionais e financeiros. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em riscos relacionados aos projetos arquitetônicos e urbanísticos de seus empreendimentos.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas ao risco de que o projeto arquitetônico e urbanístico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo. Além disso, é possível que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam incapazes de fazer uso eficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que um determinado empreendimento seja desfavoravelmente recepcionado pelos potenciais adquirentes. A título de exemplo, o levantamento planialtimétrico é a base para a realização dos demais projetos de um empreendimento imobiliário, sendo que, se contiver falhas substanciais, terão reflexo em todos os próximos pontos de desenvolvimento do projeto.

Estes riscos poderão impactar as condições comerciais do projeto, exigindo adequações técnicas onerosas, de forma que podem vir a prejudicar o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Companhia pode vir a implementar estrutura de controles internos e governança para se adequar às regulamentações aplicáveis a empresas de capital aberto e aos requisitos do segmento de listagem Novo Mercado da B3. Portanto, possíveis falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos e relatórios internos poderão vir a ter o potencial de expor a Companhia a riscos inesperados ou não previstos, o que poderá ter impactos adversos em seus negócios.

As políticas e procedimentos estabelecidos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos, bem como os controles internos adotados pela Devedora, podem não ser suficientes para detectar violações em potencial. Muitos dos métodos de gestão de riscos empregados pela Devedora se baseiam em dados históricos de comportamento de mercado ou em estatísticas derivadas de modelos passados, o que pode não prever exposições futuras ou oferecer proteção adequada contra riscos desconhecidos, que podem ser substancialmente maiores do que os indicados por medidas históricas.

Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados.

Com a finalidade de obter o registro de sua oferta pública inicial de ações e consequente listagem no segmento de Novo Mercado da B3, a Devedora pode vir a implementar estrutura de controles internos. Essas novas estruturas poderão não ser capazes de evitar falhas nos mecanismos de controles internos das sociedades do grupo, gerenciamento de riscos, das transações realizadas e do ambiente informatizado da Devedora, o que pode vir a expor a Devedora a riscos que poderão afetar adversamente seus negócios. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI poderá ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de identificar comportamentos que violem as leis, regulamentações vigentes e seus próprios padrões éticos e de conduta, o que pode resultar em impactos substanciais e desfavoráveis nos aspectos financeiros e operacionais.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estabeleceram mecanismos para prevenir e combater a corrupção, bem como para implementar controles internos relacionados à gestão de riscos e conformidade, especialmente em relação à sua oferta pública inicial de ações. No entanto, é crucial reconhecer que esses mecanismos podem não ser totalmente eficazes em garantir que todos os membros da administração, colaboradores, fornecedores, parceiros de negócios e terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas cumpram consistentemente as políticas internas, bem como as leis e regulamentos relacionados à prevenção e combate à corrupção que se aplicam à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas. Qualquer descoberta de má conduta por parte da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e/ou violações das leis anticorrupção, tanto no Brasil quanto no exterior, pode prejudicar sua reputação e sujeitá-la a penalidades financeiras e outras sanções relevantes. Nesse contexto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também enfrentam o risco de membros de sua administração, funcionários ou representantes tomarem medidas que infrinjam as leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas, dentre outras, às seguintes normas: o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 ("**Lei de Improbidade Administrativa**"), a Lei nº 8.666/1993 ("**Lei de Licitações**"), a Lei nº 9.613/1998 ("**Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro**"), a Lei nº 12.846/2013 ("**Lei Anticorrupção**"), Decreto nº 8.420/2015 ("**Decreto Anticorrupção**"), o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, as diretrizes emitidas pela Controladoria Geral da União, assim como outras normas relacionadas. Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, empregados ou representantes agindo em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos, ou (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

A Lei Anticorrupção impõe uma responsabilidade objetiva às empresas por atos de corrupção, fraude ou manipulação de licitações públicas e contratos governamentais, e interferência com investigações ou fiscalizações pelas autoridades governamentais. As empresas consideradas responsáveis nos termos da Lei Anticorrupção podem ter multas de até 20% de sua receita bruta no ano imediatamente anterior ao da instauração do processo administrativo ou, se essa receita bruta anual não puder ser estimada, tais multas podem variar entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

No âmbito da Lei de Improbidade Administrativa, a Devedora, os Avalistas e seus respectivos administradores e/ou suas respectivas controladas estão sujeitos às sanções de perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao seu patrimônio, ressarcimento integral do dano, suspensão dos direitos políticos de 8 a 10 anos, pagamento de multa civil de até três vezes o valor do acréscimo patrimonial e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de dez anos, entre outras sanções.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir ou detectar violações de suas políticas internas, como seu Código de Ética. Adicionalmente, seus processos internos de controle e gerenciamento de riscos e de *compliance* podem não ser capazes de evitar, prevenir, mitigar ou detectar violações às leis de combate à corrupção ou outras leis e regulamentos aplicáveis, nas esferas cível, administrativa ou criminal, ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados no nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora e/ou dos Avalistas, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes/terceiros que possam representar ou atuar em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, e outras ocorrências de comportamento não condizentes com princípios éticos e morais.

A existência, atual ou passada, de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, contra a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, administradores, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio ou terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, pode resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; (v) publicação extraordinária da decisão condenatória; (vi) apreensão de bens ou benefícios obtidos ilegalmente e/ou (vii) a dissolução da entidade. Todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, sobre os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e o público em geral, pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas também pode ser impactada indiretamente por ações ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora poderá ser afetada de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais os seus acionistas são parte.

Os acionistas da Devedora são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, ambiental e/ou criminal, entre outras naturezas. A Devedora não pode assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a favor dos seus acionistas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos for decidido de forma desfavorável aos acionistas da Devedora, especialmente se forem processos de natureza criminal, isso pode ter um impacto relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, bem como sua imagem e reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não estão seguradas contra todos os riscos envolvidos em suas atividades e as suas coberturas de seguro podem ser insuficientes para cobrir todas as perdas e/ou responsabilidades que podem ser incorridas em suas operações.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm seguro contra todos os riscos relativos às suas atividades (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas) e eventuais sinistros podem ter um efeito negativo substancial na sua condição financeira ou resultados operacionais. Adicionalmente, inundações, incêndios, desastres naturais e condições meteorológicas adversas podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ambientais. Interrupções duradouras na energia elétrica ou escassez de combustíveis podem implicar em aumentos significativos nos custos, o que poderia causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. No mais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não mantêm atualmente apólices que assegurem os danos causados por atos de administradores e diretores ou por riscos cibernéticos.

Ainda, a cobertura das apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. A falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá a colocar em uma situação de risco, em que o dano não será indenizado sob a cobertura contratada junto à seguradora. Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que conseguirão manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão ter um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Pelo fato de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecerem a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecem a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carregamento do estoque pronto, associado à manutenção e ao IPTU poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados ao não cumprimento da LGPD e estão sujeitas a possíveis impactos adversos decorrentes da imposição de multas e outras formas de sanção.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas lidam com informações pessoais de clientes, parceiros, colaboradores e terceiros no contexto de suas atividades comerciais. Não é possível garantir que todas as etapas do tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, incluindo processamento, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência ou exclusão, serão realizadas em estrita conformidade com as leis pertinentes. Especificamente no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que seguirão rigorosamente as leis de proteção de dados e regulamentações de privacidade aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), especialmente considerando que essa entidade ainda está em processo de elaboração de regulamentos.

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“**Lei Geral de Proteção de Dados**” ou “**LGPD**”) regula no Brasil as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e estabelece um marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, bem como prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados e sanções para o descumprimento de suas disposições.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a aplicação de sanções administrativas; (ii) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (iii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Caso não esteja em conformidade com a lei, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão estar sujeitas às sanções administrativas previstas na LGPD, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 por infração. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas no mercado.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora, suas subsidiárias, pelos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Assim, falhas de segurança e quaisquer outras falhas na privacidade e proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e a suspensão da atividade de tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, os CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de realizar associações e/ou aquisições no momento e em termos ou preços desejados. Adicionalmente, tais associações e/ou aquisições podem não trazer os resultados que esperam e/ou pode não ser capaz de integrá-las com sucesso aos seus negócios.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão adquirir ou investir em empresas ou negócios. O sucesso de tais aquisições ou investimentos depende, principalmente, da sua capacidade de identificar oportunidades de planos e/ou prestadores de serviços, negociar aquisições, associações ou parcerias com tais prestadores, e de integrá-los de forma satisfatória aos seus negócios. A negociação de potenciais aquisições ou investimentos, bem como a integração de empresas, serviços adquiridos ou desenvolvidos em conjunto, poderá resultar em desvio substancial e demandar um esforço considerável dos seus recursos administrativos.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que as suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados esperados quando celebrar ou concluir uma determinada transação, ou mesmo que os produzirão a qualquer tempo. Adicionalmente, pode não ser capaz de identificar novas oportunidades que sejam atrativas em razão de condições e preços não aceitáveis ou menos favoráveis, da atuação de seus principais concorrentes e de restrições regulatórias, entre outros fatores.

A geração de caixa oriunda de atividades operacionais pode não ser suficiente para suportar os seus planos de expansão, sendo necessário que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em dívidas adicionais ou emita ações adicionais para financiar seu crescimento. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter financiamentos, ou de obtê-los em condições aceitáveis, existe risco de que os seus planos de negócios e de crescimento tenham que ser revisados, afetando adversamente os seus resultados operacionais e condições financeiras.

Além disso, as aquisições podem resultar em dificuldades na integração das empresas adquiridas, bem como no desvio do capital e da atenção da sua administração para outras questões e oportunidades de negócios. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não conseguir integrar com sucesso as operações adquiridas, incluindo os seus colaboradores, sistemas financeiros, distribuição ou procedimentos operacionais. Se o processo de integração dos negócios não tiver êxito, o seu negócio poderá ser impactado negativamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os interesses dos acionistas minoritários podem entrar em conflito com os interesses dos atuais acionistas controladores da Devedora.

Os atuais acionistas controladores possuem um acordo de acionistas que lhes concede poderes significativos, incluindo a capacidade de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e tomar decisões sobre várias questões relevantes para os acionistas, como operações envolvendo partes relacionadas, reestruturações societárias, aquisições e vendas de ativos, bem como a determinação de montantes e timing para distribuição de dividendos ou remunerações de capital que excedam o mínimo exigido por lei. Os acionistas controladores podem ter interesses que os levem a buscar a realização de aquisições, alienações de ativos, parcerias, obtenção de financiamento ou outras operações que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores minoritários. Isso resulta em uma limitação do poder dos acionistas minoritários de influenciar decisões corporativas e, consequentemente, cria situações em que os interesses dos acionistas controladores podem ser opostos aos dos acionistas minoritários.

Além disso, qualquer mudança no controle acionário da Devedora pode ter um impacto significativo em sua gestão, operações, desempenho financeiro e condição geral. Por fim, no caso de a Devedora deixar de ser controlada pelos atuais acionistas controladores, os novos controladores podem ter objetivos e estratégias diferentes dos atuais, criando também potenciais conflitos de interesses com os demais acionistas. Nessa hipótese, os valores mobiliários de emissão da Devedora, incluindo os CRI, poderão ser negativamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão diretamente vinculados aos desempenhos de suas subsidiárias, e esses resultados podem não estar acessíveis.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas exercem controle sobre várias empresas do setor imobiliário no Brasil. Sua capacidade de cumprir suas obrigações financeiras e de distribuir dividendos aos acionistas depende integralmente do fluxo de caixa e dos lucros gerados por suas subsidiárias, assim como da possibilidade de distribuição desses lucros na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Algumas de suas subsidiárias são Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) que foram constituídas em conjunto com outras incorporadoras, construtoras e terrenos. Conforme acordado com os sócios nas SPEs, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm o controle sobre as contas movimentadas por essas subsidiárias, que não podem efetuar distribuição de dividendos a menos que todas as obrigações tenham sido totalmente cumpridas ou que haja uma decisão contrária dos sócios. Não há garantia absoluta de que esses recursos estarão disponíveis para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, ou de que serão suficientes para atender às suas obrigações financeiras e para efetuar o pagamento de dividendos aos acionistas. A falta de disponibilidade ou insuficiência desses recursos pode ter um impacto adverso significativo na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A participação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs poderá resultar em riscos adicionais. Os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs com outros incorporadores imobiliários, construtoras e terrenos, incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na qualidade de sócia das SPEs, podem se tornar responsável pelas obrigações de tais SPEs, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-las diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Devedora, para os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

Adicionalmente, caso as parcerias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não sejam bem-sucedidas ou caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participam, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar as suas carteiras de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não têm como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Poderá ser identificada ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas uma situação desfavorável, tal como ônus, gravame ou invasão nos terrenos que as subsidiárias negociaram ou pretendem negociar parceria ou adquirir.

Poderão ser identificadas ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas situações diversas que demandem a adoção de providências específicas, resultando na assunção de custos financeiros e operacionais pela Devedora,

pelos Avalistas, pelas suas subsidiárias e/ou por suas respectivas controladas, tais como: (i) conversão dos imóveis rurais em urbanos perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Prefeitura local; (ii) restrição às atividades exercidas pelas subsidiárias da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou adequação dos projetos nos casos de inserção parcial dos imóveis em áreas ambientalmente protegidas e nos casos de existência de servidões; ou (iii) submissão das transações relativas aos imóveis à anuência pela Prefeitura local e recolhimento prévios de valores de foro e laudêmio nos casos de aforamento constituído em favor do município. Consequentemente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas em caso de falhas na execução das referidas providências necessárias à condução das atividades das suas subsidiárias, bem como na previsão e pagamento dos respectivos custos.

Além dos casos acima mencionados, podem ser identificados riscos, contingências e passivos referentes aos terrenos adquiridos pelas subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas que tenham sido objeto de fato gerador em momento anterior à aquisição, inclusive de natureza ambiental (tais como supressões irregulares de vegetação, contaminação ambiental e gerenciamento inadequado de resíduos sólidos), bem como podem surgir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. Tanto auditorias conduzidas anteriormente às suas aquisições, bem como eventuais garantias contratuais ou indenizações que sejam pactuadas, podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar as subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de eventuais passivos e obrigações que surjam posteriormente à aquisição dos terrenos, o que pode afetar seus resultados operacionais e financeiros, bem como a imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Por fim, há, ainda, a possibilidade de ocorrer invasões, parciais ou totais, dos terrenos adquiridos pela Devedora, Avalistas e/ou suas respectivas controladas ou coligadas, impactando no atraso de lançamentos enquanto durarem as tratativas da situação. A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas dessa forma, poderão ter que despende tempo e recursos financeiros em processos judiciais nos quais se pleiteie a reintegração de posse do bem imóvel, gerando custos adicionais e imprevistos, bem como ocasionando atrasos nos lançamentos e no cronograma dos empreendimentos e, consequentemente, prejudicando o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados à perda de membros de sua alta administração ou à dificuldade de atrair e reter profissionais adicionais para integrá-la, o que pode resultar em impactos adversos significativos em sua situação financeira e desempenho operacional.

A capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de manter sua posição no mercado depende em grande medida das habilidades e experiências de sua alta administração. Importante notar que nem todos esses profissionais estão vinculados por contratos de trabalho de longo prazo ou acordos de não concorrência. Portanto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem fornecer garantias quanto à sua capacidade de sucesso na atração e retenção de profissionais qualificados para fazer parte de sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer membro da alta administração ou a dificuldade em atrair e manter novos talentos para integrar essa equipe pode resultar em efeitos adversos significativos tanto em sua situação financeira quanto em seus resultados operacionais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A incapacidade ou falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em proteger os nomes dos seus empreendimentos imobiliários podem ter um impacto negativo em seus resultados operacionais.

Os nomes dos empreendimentos imobiliários, atuais e futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, são essenciais para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O sucesso da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas dependem, em parte, da capacidade de proteger e preservar tais nomes. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não logrem êxito em proteger adequadamente os nomes dos seus empreendimentos imobiliários, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ocasionalmente terceiros já podem ter registrado ou adquirido direitos de marcas idênticas ou similares aos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Há também o risco de os concorrentes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contestarem ou invalidarem tais nome. Além disso, litígios dispendiosos e demorados podem ser necessários para impor e determinar o escopo de seus direitos, e se a Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não obtiverem êxito em defesa, seus negócios podem ser impactados.

Nesse sentido, relevante destacar que as medidas necessárias para proteger os direitos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem desviar a atenção da administração e pode fazer com que os custos relacionados à proteção de direitos de propriedade intelectual aumentem substancialmente.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser obrigadas a alterar, no todo ou em parte, alguns dos nomes dos seus empreendimentos imobiliários que supostamente infrinjam os direitos de propriedade intelectual de terceiros, e pode ser obrigada a pagar multas expressivas, royalties ou taxas de licenciamento para o uso de direitos autorais de terceiros que, eventualmente venham a ser cobrados ou requeridos a título indenizatório.

Qualquer discussão acerca do direito de uso e exploração dos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, impactando negativamente em seus resultados. Adicionalmente, tais alterações poderão requerer a atenção da administração e/ou acarretar despesas adicionais, inclusive despesas legais, fatores que podem afetar substancial e negativamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos decorrentes de potenciais falhas nos deveres de diligência e lealdade por parte de seus administradores, o que pode resultar em consequências adversas para suas operações e investidores.

Esse risco está intrinsecamente ligado à possibilidade de conduta inadequada por parte de um ou mais administradores, incluindo situações em que tais indivíduos possam agir em conflito de interesses contrário à lei ou em desacordo com os valores e padrões éticos estabelecidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas. Essas ações podem causar prejuízos significativos aos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e afetar negativamente o fluxo de pagamentos, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a possíveis litígios judiciais ou administrativos, os quais têm o potencial de afetar adversamente a reputação e os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem, em determinadas circunstâncias, se envolver em processos legais ou administrativos, independentemente de estarem relacionados ou não às atividades da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Essa situação pode ter um impacto desfavorável na reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que, por sua vez, pode prejudicar a capacidade de firmar novos contratos e parcerias com clientes potenciais ou atuais parceiros que possam preferir evitar qualquer associação com a marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas devido a tais litígios. Além disso, tais processos podem resultar em multas, penalidades e danos à reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a um efeito negativo sobre o valor de mercado de suas ações e minando a confiança dos investidores.

Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Eventuais atrasos e deficiências nos projetos imobiliários, ocasionados por fornecedores ou terceirizados, têm o potencial de prejudicar a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sujeitá-las a responsabilidades legais

Alguns dos materiais de construção da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são adquiridos de fabricantes ou, quando necessário, por meio de seus representantes. Além disso, a execução de serviços de instalação e montagem pode ser realizada tanto internamente quanto por terceiros, se necessário. Portanto, o cumprimento de prazos e a qualidade dos projetos imobiliários podem vir a depender de variáveis que estão além do controle direto da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Isso inclui fatores como a pontualidade e qualidade na entrega de materiais de construção para as obras, bem como a expertise técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados envolvidos no processo. Eventuais falhas, atrasos ou imperfeições na construção de empreendimentos podem ter repercussões negativas na imagem e nas relações com os clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, com o potencial de impactar adversamente seus negócios e operações.

Adicionalmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também estão obrigadas a atender as normas técnicas vigentes, conforme dispõe o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Devido a isso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a ser responsabilizadas após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo, mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá resultar em um efeito negativo para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista, fiscal, ambiental e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora, às suas subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Devedora, suas SPEs, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora, às subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo contratado. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados e reputação poderão ser adversamente afetados. Além disso, na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados, reputação e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ainda, pode afetar adversamente a reputação e negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, eventual responsabilização por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações, quanto a funcionários e terceiros.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, sua situação financeira e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério

Público do Trabalho e, consequentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sua reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas das controladas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação das despesas das controladas poderá impactar negativamente a situação financeira das controladas da Devedora e, consequentemente, direta ou indiretamente, os resultados da Devedora dos Avalistas e/ou de suas respectivas Controladas.

A maior parte das receitas das controladas da Devedora decorre das vendas das unidades dos empreendimentos que são lançados, e estas são reajustadas predominantemente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). A maior parcela das despesas das controladas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado ("INCC"). Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices e, consequentemente, não seja possível que a Devedora reajuste as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a situação financeira e os resultados operacionais, direta ou indiretamente, da Devedora, dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas poderão ser prejudicados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

O mercado imobiliário no Brasil é caracterizado por uma intensa concorrência, e a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas correm o risco de perder sua posição.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e proprietários de grandes áreas. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora, com os Avalistas e/ou com suas respectivas controladas na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se estas não forem capazes de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

As atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: **(i)** a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; **(ii)** no caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações no Brasil, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos; **(iii)** o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais; **(iv)** o ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento; **(v)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável; **(vi)** o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado; **(vii)** na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e seu grupo econômico; **(viii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas

controladas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro; **(ix)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados; **(x)** as margens de lucro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas; **(xi)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atuam ou possam atuar no futuro; **(xii)** oportunidades de incorporação e loteamento de grandes áreas podem desaparecer ou diminuir significativamente; **(xiii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; **(xiv)** a construção, as obras de infraestrutura e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e **(xv)** mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atuam. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Variações mercadológicas poderão prejudicar a capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de vendas das unidades em estoque dos seus empreendimentos pelos valores previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas.

O intervalo de tempo entre o momento em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas localizam e negociam um terreno para o momento que efetivamente implanta o empreendimento, passando pelo processo de aprovação de projetos junto com o Poder Público, de implantação efetiva do empreendimento com a fase obras e o momento de seu lançamento à comercialização, com a conseqüente entrega dos lotes aos clientes, pode variar conforme o caso específico do empreendimento. É necessário levar em consideração vários fatores, tais como o momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros.

Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Conseqüentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado.

Ainda, os custos de manutenção de unidades em estoque poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Em razão desses fatores, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo, com maior prazo de venda ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as originalmente previstas, bem como pode ser obrigada a reduzir

substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nesse cenário, os negócios, resultados, prazos de recebimento e o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, incluindo os CRI, poderão ser afetados adversamente por todos estes eventos descritos acima. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, dentro de um canteiro de obras e durante a execução das obras, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas.

A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, tanto dentro de um canteiro de obras quanto no transporte de material e insumos fora do canteiro – como o transporte de maquinário pesado entre um canteiro de obras e outro, além do descarte e carregamento de insumos nas caçambas fora dos canteiros de obras - e durante a execução da obra nos empreendimentos, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, afogamento, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, atropelamento por máquinas pesadas e veículos de apoio, entre outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange às normas de Saúde e Segurança. Neste sentido, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos e pode haver falha ou omissão de informações na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A atividade de construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Devedora, suas coligadas, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente.

Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo das entregas. Modificações em regras de programas de habitação ou novas regulamentações voltadas ao tema sociais podem afetar a viabilidade econômica para participação em programas de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora, suas coligadas os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas têm a responsabilidade de assegurar que seus funcionários desfrutem de condições de trabalho dignas, respeitando seus direitos humanos, saúde e segurança, além de garantir seu direito à associação e participação em sindicatos, de acordo com as regulamentações locais. Caso o local de trabalho seja considerado perigoso, hostil ou discriminatório, isso pode resultar em possíveis contingências legais e prejudicar a capacidade da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de atrair talentos, negociar com entidades sindicais, prevenir acidentes de trabalho e promover a inovação.

Na hipótese de a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não tomarem iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas conseguirão realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Processos produtivos que gerem perdas/resíduos excessivos e/ou disposição inadequada de resíduos podem afetar adversamente o negócio e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

O processo construtivo no Brasil demanda o consumo de muitos materiais que geram diversos tipos de resíduos. Ainda se sejam seguidas as melhores práticas de compliance ambiental, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a falhas de seus colaboradores e/ou de terceiros no cumprimento do procedimento. Podem gerar aumento do custo, multas e embargos, impacto negativos no meio ambiente e danos à imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas se elas forem associadas a tais violações.

Os resíduos que não podem ser evitados devem estar em condições de reutilização ou reciclagem. Ao viabilizar um projeto é necessária a supressão de vegetação do terreno que deve ser aprovada pelos órgãos competentes, que estabelecerá uma compensação. É obrigatória ainda a manutenção de área permeável mínima, previsão de reservatório de contenção de águas pluviais e a adequação à quota ambiental conforme a lei. Em geral esses processos de obtenção de licenças e alvarás são longos e requerem muito controle. Qualquer desvio pode inviabilizar o negócio ou impactar nos resultados previstos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora, de os Avalistas e/ou de as suas respectivas controladas repararem danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em despesas relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de forma negativa.

Além disso, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades.

O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros comerciais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Aumento de exigências em relação as estratégias de mitigação e compensação das emissões de Gases do Efeito Estufa (“GEE”), pode dificultar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam atender a essas exigências, poderão ter sua reputação e imagem afetadas.

A sociedade, o governo e órgãos reguladores internacionais e nacionais estão pressionando cada vez mais as empresas a mitigarem ou compensarem suas emissões de GEE e assim contribuir para a contenção do risco relacionados a emergência climática. A incapacidade na redução de emissões de carbono e o aumento da Precificação de carbono para compensação, podem gerar aumento do custo operacional em função dessas exigências. Considerando que estamos chegando bem próximo a ano de 2030 em que o Brasil terá que ter alcançado as suas metas relacionadas a emissões de GEE e mudanças climáticas e que a Política Nacional de Mudanças Climática (“PNMA”) que foi publicada 2009 ainda não está totalmente regulamentada, existe uma grande chance desse assunto evoluir fortemente nos próximos anos com impactos relevantes nos custos das obras.

A PNMA prevê que o setor da construção estabeleça um Plano Setorial de Mitigação das Mudanças Climáticas, o que deve acontecer até meados de 2023. Com isso poderá haver um impacto na operação da Devedora e dos Avalistas para atender ao regulamento. A não implementação de uma gestão das emissões GEE pode ocasionar um atraso nas ações de melhoria em relação às tecnologias construtivas utilizadas pela empresa. Com a evolução da pressão para redução de emissões de GEE, algumas indústrias que são importantes do setor como a do cimento e do aço já estão estudando composições de materiais alternativas mais limpas, o que poderá encarecer essa matéria-prima e, consequentemente, afetar os custos dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas.

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou Avalistas e pelos Avalistas, o que pode afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar os resultados da Devedora e dos Avalistas.

Adicionalmente, chuvas ou outras condições climáticas adversas podem causar atraso e postergar os marcos de entrega dos projetos e dos respectivos investimentos, afetando negativamente os resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos Ambientais Decorrentes da Atuação em Áreas Sensíveis

As atividades realizadas pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, especialmente aquelas relacionadas à implantação e execução de obras de infraestrutura, podem envolver o uso intensivo de máquinas e equipamentos pesados em áreas próximas ou inseridas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente (APP). A entrada indevida de maquinário nessas áreas pode ensejar infrações ambientais, multas, embargos de obra e a necessidade de execução de medidas compensatórias ou de recuperação ambiental, com impactos financeiros e operacionais relevantes.

Adicionalmente, há o risco de vazamento de fluidos lubrificantes, combustíveis e demais substâncias químicas provenientes de máquinas e equipamentos, o que pode gerar contaminação do solo e das águas superficiais e subterrâneas, sujeitando as sociedades envolvidas a sanções legais, responsabilidades civis e à obrigação de mitigação dos danos causados.

A utilização de materiais betuminosos (como asfalto ou derivados) em obras também apresenta risco de escoamento e carreamento desses materiais para o ambiente, especialmente em situações de chuvas intensas, podendo afetar negativamente a qualidade da água e o equilíbrio ecológico da região.

As condições climáticas adversas, notadamente chuvas intensas, podem ainda intensificar o risco de assoreamento de córregos, lagos e demais corpos hídricos adjacentes aos empreendimentos, em decorrência do transporte de sedimentos e resíduos sólidos provenientes das áreas em obras. O assoreamento pode comprometer a drenagem natural, a fauna aquática e o equilíbrio ambiental local, resultando em sanções regulatórias, obrigações de reparação ambiental e atrasos no cronograma das obras.

Tais eventos podem gerar impactos negativos relevantes nos resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, afetando adversamente os pagamentos dos CRI, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem implicar em aumentos significativos nos custos.

As propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Ainda, a economia de países nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais que podem afetar ou interromper as operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, de operarem ordinariamente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Os Índices Financeiros estabelecidos no Termo de Emissão serão calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão, sendo que não há qualquer garantia que as práticas contábeis não serão alteradas ou que não poderá haver divergência em sua interpretação. A percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que pode haver divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os mesmos seriam calculados caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis modificadas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA DA OFERTA

5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	24/07/2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>).	25/07/2025
3.	Início do Período de Reserva.	31/07/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva.	25/08/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26/08/2025
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	27/08/2025
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	28/08/2025
8.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	29/08/2025
9.	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Preliminar; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta

quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

- (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Plano de Distribuição

Os CRI serão distribuídos sob o regime de Garantia Firme com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no item 8.4 deste Prospecto.

O plano de distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”), nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Será exigido para requerimento e concessão do registro da Oferta, a apresentação da declaração da Emissora de que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 728, na categoria S1, encontra-se atualizado, incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante no Anexo X.

Público-Alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados. Não há qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado (“**Aviso ao Mercado**”), nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“**Oferta a Mercado**”).

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Procedimento de Bookbuilding

Os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Securitizadora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (a) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição está indicado no cronograma acima ("**Período de Reserva**"); e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (b) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (c) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (d) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (e) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (c) acima;
- (f) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto da respectiva série), até que seja atingido o Valor Total da Emissão;
- (g) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (h) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI consistirão: (a) no estabelecimento de Taxa-Teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição, nos Meios de Divulgação, por meio de comunicado ao mercado ("**Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding**").

Intenções de Investimento

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“*Lâmina*”); e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Os Coordenadores recomendarão aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina da Oferta, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (i) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; (ii) a primeira Data de Integralização dos CRI; e (iii) a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo preço de integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).

São consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, dos Avalistas, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por tais Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional). Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS FINAIS DA REMUNERAÇÃO E QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO FATO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI PODER IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODER PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 39 DESTES PROSPECTOS.

Os Coordenadores alertarão que os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Participantes Especiais

Os Coordenadores reservam o direito de convidar, de comum acordo com a Devedora, Participantes Especiais, nos termos da regulamentação aplicável, desde que não representem qualquer custo adicional para a Devedora, sendo que, neste caso, deverão ser celebrados os Termos de Adesão.

Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI, no âmbito da Oferta, pelos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais firmarão recibos dos valores efetivamente recebidos no âmbito da Oferta.

Para os fins e efeitos previstos no artigo 15 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e demais legislações aplicáveis, o Coordenador Líder fica investido dos poderes de representação dos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição.

Critério de Colocação

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, conforme verificado e definido em conjunto com a Devedora, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de *Bookbuilding*, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Distribuição Parcial

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

Prazo Máximo de Distribuição

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação (“**Anúncio de Encerramento**”).

Não foi e nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio deste ato, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

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

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

O capital social da Emissora, nesta data, é de R\$ 35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, sendo que a Virgo Holding S.A. é titular de 100% das ações de emissão da Emissora.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.

7.1. Eventuais restrições à transferência dos CRI

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

7.2. 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/ou do seu setor de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

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

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores.

Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 4.1. do Contrato de Distribuição e na *seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”* deste Prospecto, conforme página 151 deste Prospecto.

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

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados.

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

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Securitizadora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores (“**Aprovação Societária da Emissora**”). A Emissora ainda declara que o limite global pré-aprovado acima não foi atingido já considerando os CRI objeto da presente Emissão.

Aprovação Societária da Devedora

A (i) realização da emissão das Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições; (ii) realização da Operação de Securitização; e (iii) autorização à administração da Devedora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Operação de Securitização e à constituição das garantias, foram aprovadas, dentre outras matérias, na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 23 de julho de 2025 (“**Aprovação Societária da Devedora**”).

Aprovação Societária dos Avalistas

A outorga do Aval foi aprovada: (a) pela MCP Holding, na ata de reunião de sócios, realizada em 23 de julho de 2025; e (b) pela SGPenna Participações, na ata de reunião de sócios, realizada em 23 de julho de 2025 (quando denominadas em conjunto, as “**Aprovações Societárias dos Avalistas**”, quando denominada em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, as “**Aprovações Societárias**”).

8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão distribuídos sob o regime de Garantia Firme com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

A Garantia Firme será prestada pelos Coordenadores, individualmente e sem qualquer solidariedade, nas proporções e nos montantes descritos abaixo, sem preferência e sem solidariedade entre eles:

Coordenador	Valor da Garantia Firme de Colocação Prestada por cada Coordenador	Proporção
XP Investimentos	R\$ 245.615.000,00	35,09%
ABC	R\$ 171.929.000,00	24,56%
Bradesco BBI	R\$ 110.527.000,00	15,79%
Itaú BBA	R\$ 171.929.000,00	24,56%
Total	R\$ 700.000.000,00	100,00%

A Garantia Firme deverá ser exercida se as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores, sem prejuízo da possibilidade de renúncia de Condições Precedentes pelos Coordenadores, e se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscrito.

A Garantia Firme poderá ser exercida na série e proporção que os Coordenadores julgarem adequada, sendo que o exercício da Garantia Firme será feito pela remuneração máxima do Procedimento de *Bookbuilding* inicialmente prevista (Taxa-Teto) da respectiva série, caso não tenha havido demanda dos Investidores no mínimo equivalente ao Valor Total da Emissão.

8.5. Dinâmica do Procedimento de *Bookbuilding*

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, conforme item (b) da seção 5 deste Prospecto.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora, à Devedora e aos Avalistas, a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo certo que as Partes optaram por seguir sem a contratação do formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto, a não ser o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) representativo de 1 (um) CRI, na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

As Notas Comerciais contam com o Aval prestado pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão.

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

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regimes Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de *rating* emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão. As Notas Comerciais possuem as principais características:

Quantidade e valor das Notas Comerciais	A emissão das Notas Comerciais será realizada em 3 (três) séries, sendo que a quantidade das Notas Comerciais da primeira série ("Notas Comerciais 1ª Série"), a quantidade das Notas Comerciais da segunda série ("Notas Comerciais 2ª Série") e a quantidade das Notas Comerciais da terceira série ("Notas Comerciais 3ª Série") a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em Sistema de Vasos Comunicantes. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Notas Comerciais será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 15 de agosto de 2025, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Data de Emissão das Notas Comerciais" e "Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais", respectivamente) observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais ("Valor Total da Emissão das Notas Comerciais"), observado que o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, poderá ser diminuído em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), representando um mínimo de Notas Comerciais de R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante cancelamento das Notas Comerciais não colocadas.
Atualização Monetária e Remuneração das Notas Comerciais	As Notas Comerciais não serão atualizadas monetariamente. <u>Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra-grupo</i>, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa-Teto das Notas Comerciais 1ª Série" e "Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme abaixo definido) da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto das Notas Comerciais 1ª Série;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Notas Comerciais 1ª Série (exemplo: para pagamento das Notas Comerciais 1ª Série no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 12 (doze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis);
- (vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis* de acordo com a fórmula acima;

- (vii) Define-se "**Período de Capitalização**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série; e
- (viii) Para fins deste Prospecto "**Data de Integralização das Notas Comerciais**" é cada data de integralização das Notas Comerciais.

Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa-Teto das Notas Comerciais 2ª Série**" e "**Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série**", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme abaixo definido), desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto das Notas Comerciais 2ª Série;

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

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

	Sendo que: DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (<i>overnight</i>), utilizada com 2 (duas) casas decimais. Observações: (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3; (ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + DI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + DI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Notas Comerciais 2ª Série (exemplo: para pagamento das Notas Comerciais 2ª Série no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 12 (doze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis); e (vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, <i>pro rata temporis</i> de acordo com a fórmula acima. <u>Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado ao maior entre ("Taxa-Teto das Notas Comerciais 3ª Série") (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série") e, quando denominada em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, a "Remuneração das Notas Comerciais"). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$ Sendo que: J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e Fator de Juros = sobretaxa de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir. $\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}, \text{ onde:}$ taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto das Notas Comerciais 3ª Série; e DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais das Notas Comerciais 3ª Série, o "DP" apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil. Para esclarecimento, a taxa do item (i) acima será calculada da seguinte forma: $\text{taxa} = (1 + \text{Taxa DIPre}) * (1 + \text{Spread}) - 1$ Onde: $\text{Taxa DIPre} = \frac{100.000}{PU \text{ Ajuste}}^{\frac{252}{n}} - 1$ <i>Spread</i>: a ser definido após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e <i>PU Ajuste</i> = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/. Observações: (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3; (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e (v) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, será capitalizado ao Fator Juros um prêmio de remuneração equivalente a 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, <i>pro rata temporis</i> de acordo com a fórmula acima. <u>Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais.</u> Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos

previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as “**Data de Pagamento das Notas Comerciais**”), conforme as abaixo indicadas:

Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais			
Nº de ordem	Notas Comerciais 1ª Série	Notas Comerciais 2ª Série	Notas Comerciais 3ª Série
1	12/09/2025	12/09/2025	12/09/2025
2	14/10/2025	14/10/2025	14/10/2025
3	14/11/2025	14/11/2025	14/11/2025
4	12/12/2025	12/12/2025	12/12/2025
5	14/01/2026	14/01/2026	14/01/2026
6	13/02/2026	13/02/2026	13/02/2026
7	13/03/2026	13/03/2026	13/03/2026
8	14/04/2026	14/04/2026	14/04/2026
9	14/05/2026	14/05/2026	14/05/2026
10	12/06/2026	12/06/2026	12/06/2026
11	14/07/2026	14/07/2026	14/07/2026
12	14/08/2026	14/08/2026	14/08/2026
13	14/09/2026	14/09/2026	14/09/2026
14	14/10/2026	14/10/2026	14/10/2026
15	13/11/2026	13/11/2026	13/11/2026
16	14/12/2026	14/12/2026	14/12/2026
17	14/01/2027	14/01/2027	14/01/2027
18	12/02/2027	12/02/2027	12/02/2027
19	12/03/2027	12/03/2027	12/03/2027
20	14/04/2027	14/04/2027	14/04/2027
21	14/05/2027	14/05/2027	14/05/2027
22	14/06/2027	14/06/2027	14/06/2027
23	14/07/2027	14/07/2027	14/07/2027
24	13/08/2027	13/08/2027	13/08/2027
25	14/09/2027	14/09/2027	14/09/2027
26	14/10/2027	14/10/2027	14/10/2027
27	12/11/2027	12/11/2027	12/11/2027
28	14/12/2027	14/12/2027	14/12/2027
29	14/01/2028	14/01/2028	14/01/2028
30	14/02/2028	14/02/2028	14/02/2028
31	14/03/2028	14/03/2028	14/03/2028
32	13/04/2028	13/04/2028	13/04/2028
33	12/05/2028	12/05/2028	12/05/2028

34	14/06/2028	14/06/2028	14/06/2028
35	14/07/2028	14/07/2028	14/07/2028
36	14/08/2028	14/08/2028	14/08/2028
37	14/09/2028	14/09/2028	14/09/2028
38	13/10/2028	13/10/2028	13/10/2028
39	14/11/2028	14/11/2028	14/11/2028
40	14/12/2028	14/12/2028	14/12/2028
41	12/01/2029	12/01/2029	12/01/2029
42	14/02/2029	14/02/2029	14/02/2029
43	14/03/2029	14/03/2029	14/03/2029
44	13/04/2029	13/04/2029	13/04/2029
45	14/05/2029	14/05/2029	14/05/2029
46	14/06/2029	14/06/2029	14/06/2029
47	13/07/2029	13/07/2029	13/07/2029
48	14/08/2029	14/08/2029	14/08/2029
49	14/09/2029	14/09/2029	14/09/2029
50	11/10/2029	11/10/2029	11/10/2029
51	14/11/2029	14/11/2029	14/11/2029
52	14/12/2029	14/12/2029	14/12/2029
53	14/01/2030	14/01/2030	14/01/2030
54	14/02/2030	14/02/2030	14/02/2030
55	14/03/2030	14/03/2030	14/03/2030
56	12/04/2030	12/04/2030	12/04/2030
57	14/05/2030	14/05/2030	14/05/2030
58	14/06/2030	14/06/2030	14/06/2030
59	12/07/2030	12/07/2030	12/07/2030
60	14/08/2030	14/08/2030	14/08/2030
61	-	13/09/2030	13/09/2030
62	-	14/10/2030	14/10/2030
63	-	14/11/2030	14/11/2030
64	-	13/12/2030	13/12/2030
65	-	14/01/2031	14/01/2031
66	-	14/02/2031	14/02/2031
67	-	14/03/2031	14/03/2031
68	-	14/04/2031	14/04/2031
69	-	14/05/2031	14/05/2031
70	-	13/06/2031	13/06/2031
71	-	14/07/2031	14/07/2031

	72	-	14/08/2031	14/08/2031
	73	-	12/09/2031	12/09/2031
	74	-	14/10/2031	14/10/2031
	75	-	14/11/2031	14/11/2031
	76	-	12/12/2031	12/12/2031
	77	-	14/01/2032	14/01/2032
	78	-	13/02/2032	13/02/2032
	79	-	12/03/2032	12/03/2032
	80	-	14/04/2032	14/04/2032
	81	-	14/05/2032	14/05/2032
	82	-	14/06/2032	14/06/2032
	83	-	14/07/2032	14/07/2032
	84	-	13/08/2032	13/08/2032
	Prazo de Vencimento das Notas Comerciais	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, (a) as Notas Comerciais 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2030 (" Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série "); e (b) as Notas Comerciais 2ª Série e as Notas Comerciais 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2032 (" Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série " e " Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série " e, quando referidas em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, as " Datas de Vencimento das Notas Comerciais ").		
Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas abaixo, observado o período de carência aplicável a cada série (" Amortização Programada " e cada uma, " Data de Amortização das Notas Comerciais ", respectivamente):			
	Notas Comerciais 1ª Série			
	Nº de ordem	Data de Pagamento	Taxa de Amortização do Valor Nominal Unitário ("Tai")	
	1	12/09/2025	0,0000%	
	2	14/10/2025	0,0000%	
	3	14/11/2025	0,0000%	
	4	12/12/2025	0,0000%	
	5	14/01/2026	0,0000%	
	6	13/02/2026	0,0000%	
	7	13/03/2026	0,0000%	
	8	14/04/2026	0,0000%	
9	14/05/2026	0,0000%		

	10	12/06/2026	0,0000%
	11	14/07/2026	0,0000%
	12	14/08/2026	0,0000%
	13	14/09/2026	0,0000%
	14	14/10/2026	0,0000%
	15	13/11/2026	0,0000%
	16	14/12/2026	0,0000%
	17	14/01/2027	0,0000%
	18	12/02/2027	0,0000%
	19	12/03/2027	0,0000%
	20	14/04/2027	0,0000%
	21	14/05/2027	0,0000%
	22	14/06/2027	0,0000%
	23	14/07/2027	0,0000%
	24	13/08/2027	0,0000%
	25	14/09/2027	0,0000%
	26	14/10/2027	0,0000%
	27	12/11/2027	0,0000%
	28	14/12/2027	0,0000%
	29	14/01/2028	0,0000%
	30	14/02/2028	0,0000%
	31	14/03/2028	0,0000%
	32	13/04/2028	0,0000%
	33	12/05/2028	0,0000%
	34	14/06/2028	0,0000%
	35	14/07/2028	0,0000%
	36	14/08/2028	0,0000%
	37	14/09/2028	4,1667%
	38	13/10/2028	4,3478%
	39	14/11/2028	4,5455%
	40	14/12/2028	4,7619%
	41	12/01/2029	5,0000%
	42	14/02/2029	5,2632%
	43	14/03/2029	5,5556%
	44	13/04/2029	5,8824%
	45	14/05/2029	6,2500%
	46	14/06/2029	6,6667%
	47	13/07/2029	7,1429%

	48	14/08/2029	7,6923%
	49	14/09/2029	8,3333%
	50	11/10/2029	9,0909%
	51	14/11/2029	10,0000%
	52	14/12/2029	11,1111%
	53	14/01/2030	12,5000%
	54	14/02/2030	14,2857%
	55	14/03/2030	16,6667%
	56	12/04/2030	20,0000%
	57	14/05/2030	25,0000%
	58	14/06/2030	33,3333%
	59	12/07/2030	50,0000%
	60	14/08/2030	100,0000%
	Notas Comerciais 2ª Série e Notas Comerciais 3ª Série		
	Nº de ordem	Data de Pagamento	Taxa de Amortização do Valor Nominal Unitário ("Tai")
	1	12/09/2025	0,0000%
	2	14/10/2025	0,0000%
	3	14/11/2025	0,0000%
	4	12/12/2025	0,0000%
	5	14/01/2026	0,0000%
	6	13/02/2026	0,0000%
	7	13/03/2026	0,0000%
	8	14/04/2026	0,0000%
	9	14/05/2026	0,0000%
	10	12/06/2026	0,0000%
	11	14/07/2026	0,0000%
	12	14/08/2026	0,0000%
	13	14/09/2026	0,0000%
	14	14/10/2026	0,0000%
	15	13/11/2026	0,0000%
	16	14/12/2026	0,0000%
	17	14/01/2027	0,0000%
	18	12/02/2027	0,0000%
	19	12/03/2027	0,0000%
	20	14/04/2027	0,0000%
	21	14/05/2027	0,0000%

22	14/06/2027	0,0000%
23	14/07/2027	0,0000%
24	13/08/2027	0,0000%
25	14/09/2027	0,0000%
26	14/10/2027	0,0000%
27	12/11/2027	0,0000%
28	14/12/2027	0,0000%
29	14/01/2028	0,0000%
30	14/02/2028	0,0000%
31	14/03/2028	0,0000%
32	13/04/2028	0,0000%
33	12/05/2028	0,0000%
34	14/06/2028	0,0000%
35	14/07/2028	0,0000%
36	14/08/2028	0,0000%
37	14/09/2028	1,6667%
38	13/10/2028	1,6949%
39	14/11/2028	1,7241%
40	14/12/2028	1,7544%
41	12/01/2029	1,7857%
42	14/02/2029	1,8182%
43	14/03/2029	1,8519%
44	13/04/2029	1,8868%
45	14/05/2029	1,9231%
46	14/06/2029	1,9608%
47	13/07/2029	2,0000%
48	14/08/2029	2,0408%
49	14/09/2029	2,0833%
50	11/10/2029	2,1277%
51	14/11/2029	2,1739%
52	14/12/2029	2,2222%
53	14/01/2030	2,2727%
54	14/02/2030	2,3256%
55	14/03/2030	2,3810%
56	12/04/2030	2,4390%
57	14/05/2030	2,5000%
58	14/06/2030	2,5641%
59	12/07/2030	2,6316%

	60	14/08/2030	2,7027%
	61	13/09/2030	4,1667%
	62	14/10/2030	4,3478%
	63	14/11/2030	4,5455%
	64	13/12/2030	4,7619%
	65	14/01/2031	5,0000%
	66	14/02/2031	5,2632%
	67	14/03/2031	5,5556%
	68	14/04/2031	5,8824%
	69	14/05/2031	6,2500%
	70	13/06/2031	6,6667%
	71	14/07/2031	7,1429%
	72	14/08/2031	7,6923%
	73	12/09/2031	8,3333%
	74	14/10/2031	9,0909%
	75	14/11/2031	10,0000%
	76	12/12/2031	11,1111%
	77	14/01/2032	12,5000%
	78	13/02/2032	14,2857%
	79	12/03/2032	16,6667%
	80	14/04/2032	20,0000%
	81	14/05/2032	25,0000%
	82	14/06/2032	33,3333%
	83	14/07/2032	50,0000%
	84	13/08/2032	100,0000%
Destinação de Recursos	Os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou por determinadas sociedades para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição de determinados empreendimentos imobiliários, nos termos e condições previstos nas páginas 16 a 28 deste Prospecto.		
Garantias	Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas será constituído o Aval, nos termos previstos no Termo de Emissão.		

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

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

O valor total dos créditos, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

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

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

Regime Fiduciário

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Local de pagamento

Os pagamentos relativos às Notas Comerciais deverão ser feitos pela Devedora, em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente 97623-6, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora ("**Conta Centralizadora**").

Prorrogação de prazos de pagamento

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, observado que nas obrigações financeiras não será devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Considera-se "**Dia Útil**" (ou "**Dias Úteis**") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, 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, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), aproximadamente, 11,61% (onze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão e, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditem ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento das Notas Comerciais, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

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

Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; **(ii)** de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; **(iii)** da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; e **(iv)** dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo.

O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das séries ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"). Nessa hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar o resgate antecipado da série dos CRI correspondente, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, estará sujeito ao atendimento das seguintes condições:

- (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;
- (ii) a data para realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma data de pagamento das Notas Comerciais, sendo o Resgate Antecipado dos CRI realizado em uma Data de Pagamento dos CRI;
- (iii) após o recebimento pela Emissora da comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, enviada pela Devedora. Na mesma data, a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, a respeito da realização do Resgate Antecipado dos CRI;
- (iv) o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e será feito pela Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora;
- (v) a Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI da série dos CRI correspondente, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização;
- (vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, utilizado posteriormente para o Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente:
 - (a) em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série: ao valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive) da respectiva série; e

$$i = 0,4000\%.$$

(b) em relação às Notas Comerciais 3ª Série: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” abaixo:

(b.1) valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive), e dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou

(b.2) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série e da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos encargos moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série e/ou à amortização do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

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

Taxa DI = Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI. As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Indisponibilidade da Taxa DI.

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias 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, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais 1ª Série ou das Notas Comerciais 2ª Série, e, conseqüentemente, dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Devedora ou caso não seja realizada a Assembleia Especial acima mencionada, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar os CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, com seu conseqüente cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio (**“Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI”**).

Os CRI 1ª Série e/ou os CRI 2ª Série deverão ser resgatadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive) da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração dos CRI da respectiva série será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI.

As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário.

Na ocorrência de um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Devedora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a Data de Vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o conseqüente cancelamento das Notas Comerciais (**“Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário”**). Nessa hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar o resgate antecipado de todas as séries dos CRI, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário.

Para os fins deste Prospecto, será considerado um “Evento Tributário”, (i) o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância pela Devedora e/ou pelos Avalistas ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável; e/ou (ii) a ocorrência de qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária vigente na Data de Emissão das Notas Comerciais que venha a ocorrer com relação aos rendimentos das Notas Comerciais.

Caso, a qualquer momento durante a vigência da emissão das Notas Comerciais e até a Data de Vencimento dos CRI, ocorra um Evento Tributário, a Devedora obriga-se: (i) a arcar com qualquer multa eventualmente aplicável; e (ii) a, alternativamente: (ii.a) arcar integralmente os tributos que venham a ser devidos em decorrência do Evento Tributário, acrescentando aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais necessários para que os Titulares dos CRI recebam os valores devidos como se os efeitos do Evento Tributário não fossem aplicáveis; ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário. Para fins de esclarecimento, enquanto não for operacionalizado o item “ii.b”, a Devedora deverá continuar a arcar com todos os tributos nos termos do item “ii.a”.

Para operacionalizar o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, contendo, no mínimo: (i) a data prevista para a realização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário; (ii) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário, apurado nos termos abaixo; e (iii) demais informações que sejam relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário.

No caso de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Securitizadora em relação a cada uma das respectivas séries das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: **(a)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, sem o pagamento de qualquer prêmio.

A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário no Resgate Antecipado dos CRI de todas as séries, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização.

Exceto na ocorrência de um Evento Tributário, a Devedora não será responsável **(i)** pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI; e/ou **(ii)** pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de alterações na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, observado que os rendimentos gerados por aplicações em CRI por pessoas físicas encontram-se atualmente isentos de imposto de renda, nos termos do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI.

As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Ocorrendo o vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista nas cláusulas abaixo, a Devedora ficará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("**Eventos de Inadimplemento Automáticos**"):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária devida perante os Titulares das Notas Comerciais relativa ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e/ou da Amortização Programada, prevista no Termo de Emissão, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou de qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira, conforme aplicável;
- (iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial formulado pela Devedora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou por qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, inclusive, mas não se limitando, ao requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial e a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, no caso de não ter sido efetivada a abertura de capital da Devedora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iv) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro da Devedora e/ou de suas Controladas, seja na qualidade de pagadora principal ou coobrigada, em valor individual ou agregado equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;

- (v) liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de Afiliada, de qualquer Avalista, exceto **(a)** se decorrente de uma Reorganização Societária Autorizada da Devedora (conforme abaixo definida); e/ou **(b)** pelo encerramento de Afiliada como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto por ela desenvolvido;
- (vi) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Avalista assumidas no Termo de Emissão ou em um Documento da Operação;
- (vii) invalidade, nulidade, inexecutibilidade, ineficácia, extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Termo de Emissão e de qualquer Documento da Operação, seja por decisão judicial ou administrativa, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (viii) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como pelas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou qualquer de suas disposições;
- (ix) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos prevista no Termo de Emissão; e
- (x) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive se a referida transformação societária não for permitida no artigo 46 da Lei 14.195

Constituem eventos de inadimplemento que facultam a declaração do vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**"):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária que não aquelas previstas na Cláusula 7.2 (i) do Termo de Emissão, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) com exceção ao previsto no item (iv) abaixo no que tange às Controladas da Devedora, protesto de títulos contra a Devedora, suas Controladas e/ou as Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: **(a)** o protesto for suspenso, cancelado, sustado ou quitado; ou **(b)** o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas garantias em juízo, em valor não inferior ao montante protestado, e desde que, caso as garantias prestadas venham a ser rejeitadas ou consideradas insuficientes pelo juízo, sejam prestadas, no prazo indicado em decisão judicial, as novas garantias ou realizadas as demais medidas necessárias, conforme determinadas pelo juízo;
- (iv) autuação contra as Controladas da Devedora de cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em valor equivalente ou superior a 3,00% (três por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, que resulte ou não em protesto de título; salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de lançamento tributário ou do protesto: **(a)** quanto a eventual protesto, forem tomadas as medidas determinadas de acordo com o item "iii", acima; ou **(b)** for quitado o tributo ou for obtida a suspensão da sua exigibilidade, inclusive mediante impugnação administrativa tempestiva do lançamento tributário e, no prazo legal aplicável, ajuizamento de medida judicial cabível para a suspensão e o cancelamento do lançamento tributário, com a apresentação das garantias eventualmente requeridas para tanto; ressalvado que, caso o tributo venha a se tornar exigível, a ausência de sua quitação ou nova suspensão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis será considerada um Evento de Inadimplemento Não Automático, na forma deste item;

- (v) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (vi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo) à Devedora e/ou a qualquer Avalista;
- (vii) descumprimento do *Covenant*;
- (viii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documento da Operação;
- (ix) alteração no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Avalista que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Avalista;
- (x) transformação, cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, qualquer Controlada da Devedora e/ou qualquer Avalista, exceto **(1)** pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, Afiliada e/ou Avalista e/ou quaisquer de seus sócios; ou **(2)** pela incorporação ou fusão entre os Avalistas; ou **(3)** caso a reorganização societária da Devedora, das Controladas e/ou dos Avalistas ocorra de modo que os bens respectivos continuem a ser detidos, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, sem transmissão de qualquer fração a terceiros; ou **(4)** caso a reorganização societária de uma Controlada seja realizada com propósito de pagamento de Obrigações Futuras Terreneiros; ou **(5)** pela cisão de qualquer Controlada da Devedora que não resulte, individual ou cumulativamente (ou seja, considerando uma ou mais cisões), considerando o efeito agregado das referidas cisões ocorridas nos 6 (seis) meses imediatamente anteriores, em redução igual ou superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido não consolidado da Devedora, de acordo com as suas últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis à época da referida cisão, e desde que respeitado o *Covenant*; ou **(6)** alienação de ações/quotas de emissão dos Avalistas entre os atuais sócios pessoas físicas, para fins de planejamento sucessório; ou **(7)** pela transformação da Devedora em companhia aberta, com suas ações negociadas em mercado de valores mobiliários, desde que cumulativamente **(a)** o percentual de ações de emissão da Devedora em livre circulação e negociação na bolsa de valores (*free float*) não ultrapasse o limite de 30% (trinta por cento) do capital social da Devedora e **(b)** os acionistas que detenham participação superior a 30% (trinta por cento) das ações da Devedora, estejam em conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, a Legislação Trabalhista e a Legislação Ambiental (conforme abaixo definido) ("Reorganização Societária Autorizada da Devedora");
- (xi) redução de capital social da Devedora e/ou dos Avalistas, exceto para absorção de prejuízos;
- (xii) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, exceto se a alteração e/ou mudança de Controle, ocorra devido a eventual sucessão obrigatória para herdeiros necessários;
- (xiii) resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, quando aplicável), caso a Devedora e/ou os Avalistas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste instrumento, desde que não sanada no respectivo prazo de cura;
- (xiv) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (xv) comprovação de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização, de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) dias contados da constatação;

- (xvi) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer termos e condições no Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou seus aditamentos;
- (xvii) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;
- (xviii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Avalista comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xix) descumprimento pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;
- (xx) violação pela Devedora, por suas Afiliadas, pelos Avalistas e seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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 nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (em conjunto, a “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”) conforme aplicáveis;
- (xxi) existência contra a Devedora, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e qualquer dos Avalistas, bem como contra seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii) constituição de qualquer **(a)** garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; **(b)** outro ônus, real ou não, ou gravame; ou **(c)** um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes (“Ônus”), sobre quaisquer dos bens da Devedora (diretamente ou por meio de suas controladas), em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima, exceto **(1)** se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(2)** no caso de uma eventual renovação de garantia já prestada nesta data pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso; **(3)** pela constituição de Ônus no âmbito de processos judiciais ou arbitrais envolvendo a Devedora; ou **(4)** pela constituição de Ônus no Curso Ordinário dos Negócios da Devedora (conforme abaixo definido), diretamente ou por meio de suas Controladas e desde que respeitado o *Covenant*;

(xxiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou por qualquer Avalista (no caso dos Avalistas, apenas se a transferência ou ato similar for realizada para fins comerciais de modo a executar o objeto social da Devedora, relacionado exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários), diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, exceto em relação: **(a)** à alienação de ativos pelas sociedades desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários Controladas pela Devedora e/ou qualquer Avalista no Curso Ordinário dos Negócios; ou **(b)** à alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, desde que realizada no Curso Ordinário dos Negócios; os quais ficam expressamente permitidos.

Adicionalmente, a Devedora deverá assegurar durante o prazo da Emissão, que o seguinte covenant seja respeitado:

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido < 65% (sessenta e cinco por cento)

Dívida Líquida: significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, o valor resultante da soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures, de curto e longo prazo, bem como obrigações assumidas perante terreiros, sendo certo que, neste último caso, ficam excetuadas as Obrigações Futuras Terreiros (conforme abaixo definido); subtraído o montante correspondente ao total de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras.

Para fins deste Prospecto, consideram-se “Obrigações Futuras Terreiros” as obrigações perante terreiros que apenas se tornem exigíveis no momento da efetiva comercialização e recebimento dos recursos oriundos da venda das unidades imobiliárias, as quais encontram-se, na presente data, classificadas nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora sob as rubricas “repassa a terreiros” e “instrumentos de dívida com terreiros”, e que correspondem à totalidade das referidas rubricas. Fica certo e ajustado que qualquer ajuste na composição ou reclassificação das referidas rubricas ou práticas contábeis deverão ser objeto de notas explicativas por meio das quais seja possível identificar a extensão dos valores correspondentes às obrigações assumidas perante terreiros e às Obrigações Futuras Terreiros, nos termos desta Cláusula.

Patrimônio Líquido: significa a participação residual nos ativos da entidade após a dedução de todos os seus passivos, conforme definição da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) TG Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Anualmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva demonstração financeira consolidada auditada da Devedora, observado que referido envio poderá ocorrer até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social, caberá à Securitizadora proceder à verificação do cumprimento do covenant, com base na referida demonstração financeira consolidada auditada da Devedora relativas ao exercício social imediatamente anterior. A primeira verificação será realizada com fundamento na demonstração financeira consolidada auditada da Devedora referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento do covenant acima indicado, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-los a respeito do referido descumprimento, sendo certo que tal descumprimento será caracterizado um Evento de Inadimplemento Não Automático.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento acima deverá ser comunicada pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da ciência de sua ocorrência. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos no Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu conhecimento sobre a ocorrência do referido Evento de Inadimplemento, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a ser realizada nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, o não Resgate Antecipado dos CRI.

Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada acima: **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, da realização do Resgate Antecipado dos CRI.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI o vencimento antecipado.

A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização.

Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI.

As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

Amortização Antecipada dos CRI.

A Emissora deverá realizar a amortização antecipada obrigatória de qualquer das séries do CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série dos CRI, na hipótese da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, conforme abaixo definida.

A Amortização Antecipada dos CRI será realizada independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais de qualquer uma das séries, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (**"Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais"**). Nesta hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar a amortização antecipada da série dos CRI correspondente, utilizando, para tanto, os recursos provenientes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Amortização Antecipada dos CRI, estará sujeita ao atendimento das seguintes condições:

- (i)** a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais;
- (ii)** a data para realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma data de pagamento das Notas Comerciais, sendo a Amortização Antecipada dos CRI realizado em uma Data de Pagamento dos CRI;

- (iii) após o recebimento pela Emissora da comunicação da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e, consequentemente, da Amortização Antecipada dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, enviada pela Devedora. Concomitantemente, a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI;
- (iv) o pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, e será feito pela Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora;
- (v) a Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI da série dos CRI correspondente, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização;
- (vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, utilizado posteriormente para a Amortização Antecipada dos CRI, será equivalente:
 - (a) *em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:* à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (“**Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = parcela do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive) da respectiva série; e

$$i = 0,4000\%.$$

- (b) em relação às Notas Comerciais 3ª Série: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” abaixo:
 - (b.1) parcela do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive), e dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento; ou

- (b.2) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos encargos moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

(a) Procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Notas Comerciais será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI. Para fins deste Prospecto, são “**Créditos do Patrimônio Separado**” (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei nº 14.430.

Na forma do artigo 27, inciso IV da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição e garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. “b” deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão de CCI. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS

Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora e dos Avalistas, em razão do Aval, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora, pelos Avalistas e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, *website* da Devedora, dos Avalistas e da CVM, jornais, entre outras.

Nos termos dos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM nº 60, bem como do item 12.3 do Anexo E à Resolução CVM nº 160, é facultado à Emissora apresentar alternativamente as demonstrações financeiras do devedor ou do coobrigado que represente mais de 20% da totalidade da emissão. Considerando que os Avalistas não possuem demonstrações financeiras auditadas, serão apresentadas e utilizadas para fins deste Prospecto exclusivamente as demonstrações financeiras da Devedora.

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor. As principais características do Devedor estão indicadas no item 12.5. abaixo.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor. As principais características do Devedor estão indicadas no item 12.5. abaixo.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025, encontram-se anexas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre as demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Devedora e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 157 deste Prospecto.

Em relação aos Avalistas, considerando o disposto no Ofício Interno nº 1/2025/CVM/SSE/SSE-Assessoria, datado de 26 de fevereiro de 2025 (“Ofício CVM 1/2025”), e a ausência de elaboração e divulgação de demonstrações financeiras dos Avalistas, este item não é a elas aplicável.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos

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 março de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o valor total de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos), considerando o Valor Total da Emissão, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 155 deste Prospecto.

Informações Financeiras	31 de março de 2025	
	Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
Passivo Circulante	545.471	545.471
Empréstimos e Financiamentos Circulante	130.969	130.969
Passivo Não Circulante	2.080.087	2.754.406
Empréstimos e Financiamentos Não Circulante	557.583	1.231.902
Patrimônio Líquido Consolidado	4.122.326	4.122.326
Total da Capitalização ⁽¹⁾	4.810.878	5.485.197

⁽¹⁾ A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos - circulante e não circulante com o patrimônio líquido da Devedora.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) que a Devedora estima receber na oferta.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativos dos Custos da Oferta”, na página 155 deste Prospecto) não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos índices de ativo não circulante, de passivo circulante, na receita líquida, no passivo circulante, no patrimônio líquido consolidado, na receita líquida, no lucro bruto, na margem bruta, no lucro líquido controladora; de patrimônio líquido médio controladora e de retorno sobre o patrimônio líquido.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão **(i)** os índices de liquidez de ativo circulante, passivo não circulante, liquidez geral e liquidez corrente, disponibilidades e liquidez imediata; **(ii)** os índices de atividade de ativo total e giro do ativo total; e **(iii)** os índices de endividamento geral, grau de endividamento, composição do endividamento de passivo não circulante, de passivo circulante + passivo não circulante e de ativo total.

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025, incorporadas por referências a este Prospecto; e **(ii)** na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 155 deste Prospecto:

Índices de Liquidez	31 de março de 2025	
	Efetivo	Ajustado ⁽⁴⁾
Ativo Circulante	1.860.996	2.535.315
Ativo Não Circulante	4.886.888	4.886.888
Passivo Circulante	545.471	545.471
Passivo Não Circulante	2.080.087	2.754.406
Liquidez Geral ⁽¹⁾	2,57	2,25
Liquidez Corrente ⁽²⁾	3,41	4,65
Disponibilidades	168.617	842.936
Liquidez Imediata ⁽³⁾	0,31	1,55

⁽¹⁾ O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

⁽²⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Disponibilidades pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Atividade	31 de março de 2025	
	Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
Receita Líquida	1.932.053	1.932.053
Ativo Total	6.747.884	7.422.203
Giro do Ativo Total ⁽¹⁾	28,6%	26,0%

⁽¹⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços, apuradas nos períodos de doze meses anteriores a base de cálculo (período de 01/04/2024 a 31/3/2025), pelo ativo total da Devedora.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Endividamento	31 de março de 2025	
	Efetivo	Ajustado ⁽⁴⁾
Passivo Circulante	545.471	545.471
Passivo Não Circulante	2.080.087	2.754.406
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	2.625.558	3.299.877
Ativo Total	6.747.884	7.422.203
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,39	0,44
Patrimônio Líquido Consolidado	4.122.326	4.122.326
Grau de Endividamento ⁽²⁾	0,64	0,80
Composição do Endividamento ⁽³⁾	0,21	0,17

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

⁽²⁾ O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

⁽³⁾ A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Lucratividade	31 de março de 2025	
	Efetivo	Ajustado ⁽⁵⁾
Receita Líquida	1.932.053	1.932.053
Lucro Bruto	1.505.794	1.505.794
Margem Bruta ⁽¹⁾	77,9%	77,9%
Lucro Líquido Controladora ⁽²⁾	762.062	762.062
Patrimônio Líquido Médio Controladora ⁽³⁾	2.680.470	2.680.470
Retorno sobre o Patrimônio Líquido ⁽⁴⁾	28,4%	28,4%

⁽¹⁾ A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro bruto da Demonstração de Resultado dos Últimos doze meses (período de 01/04/2024 a 31/3/2025) pela (ii) Receita Líquida da Demonstração de Resultado dos Últimos doze meses (período de 01/04/2024 a 31/3/2025) da Devedora.

⁽²⁾ Lucro líquido atribuído a sócios da empresa controladora apurado nos períodos de doze meses anteriores a base de cálculo (período de 01/04/2024 a 31/3/2025)

⁽³⁾ Média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores apurado em 31/3/2024 e 31/3/2025 da Devedora

⁽⁴⁾ O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado dos últimos doze meses (período de 01/04/2024 a 31/3/2025) da devedora, pela (ii) Média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores apurado em 31/3/2024 e 31/3/2025 da Devedora

⁽⁵⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$674.319.281,68 (seiscentos e setenta e quatro milhões, trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) que a Devedora estima receber na oferta.

Em relação às Avalistas, considerando o disposto no Ofício CVM 1/2025, e a ausência de elaboração e divulgação de demonstrações financeiras das Avalistas, este item não é a elas aplicável.

Métricas não contábeis

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta e Dívida Líquida da Devedora nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, 2022 e para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e 2024:

Ativo circulante	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2024	31/03/2025
Caixa e equivalente de caixa (A)	35.327	26.917	169.925	47.277	168.617
Passivo Circulante					
Empréstimos e financiamentos (B)	42.611	61.514	237.189	94.341	130.969
Passivo não Circulante					
Empréstimos e financiamentos (C)	138.193	228.447	350.938	285.463	557.583
Dívida Bruta (D) = -(B)-(C)	(180.804)	(289.961)	(588.127)	(379.804)	(688.552)
Dívida Líquida = (A)+(D)	(145.477)	(263.044)	(418.202)	(332.527)	(519.935)

A Dívida Bruta e a Dívida líquida não são consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida líquida de maneira diferente da Devedora. A análise da dívida líquida deverá ser realizada em conjunto com as métricas contábeis. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta e 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.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do emissor.

A Devedora integra o Grupo Brasil Terrenos, que iniciou suas atividades em 2003 com o desenvolvimento de diversos empreendimentos imobiliários no Estado do Pará. A constituição formal da Devedora ocorreu em julho de 2014, como parte de um processo de reestruturação do grupo, com o objetivo de consolidar os empreendimentos e as empresas controladas pelos acionistas fundadores em uma única estrutura societária. Desde então, a Devedora tem atuado como o principal veículo de negócios do grupo, com foco na expansão e fortalecimento de sua presença no mercado imobiliário nacional. Ao longo dos anos, consolidou-se como um dos principais players do setor, com atuação relevante em projetos de desenvolvimento urbano e incorporação imobiliária em diversas regiões do Brasil.

Os fatores macroeconômicos que afetam os negócios imobiliários da devedora incluem: (i) o ciclo imobiliário, que envolve a oferta ou lançamento de novos empreendimentos em relação à disponibilidade de terrenos e ao interesse do mercado por imóveis, seja para moradia ou investimento; (ii) a legislação urbanística, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo, que foram atualizados em 2023 e 2024; (iii) o crédito imobiliário e as políticas públicas, como o FGTS e programas como o Minha Casa Minha Vida, que ajudam a impulsionar o setor e reduzir o déficit habitacional; (iv) benefícios fiscais, especialmente o Regime Especial de Tributação, que foi favorecido na reforma tributária; (v) o nível de emprego e renda da população, que determinam a capacidade de compra de imóveis por consumidores e investidores; (vi) a taxa de juros (SELIC), que afeta diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) a inflação, que impacta os custos dos insumos utilizados na construção civil.

A Devedora consolidou as operações do Grupo Brasil Terrenos, que conta com mais de 20 (vinte) anos de atuação no setor imobiliário brasileiro, com forte presença nas atividades de loteamento e desenvolvimento urbano. Seu portfólio de produtos inclui bairros planejados, loteamentos com controle de acesso e condomínios, todos concebidos com foco na urbanização estruturada e na valorização das regiões em que se inserem.

A partir de meados de 2010, a Devedora iniciou um processo de expansão geográfica, ampliando sua atuação com diversos empreendimentos lançados nos estados do Tocantins, Bahia, Minas Gerais, Rondônia, Acre, Mato Grosso, Rio Grande do Sul e Alagoas. Além disso, já possui contratos fechados para áreas prospectadas em outros 8 (oito) estados, reforçando sua estratégia de diversificação territorial e presença nacional. Paralelamente, fortaleceu significativamente sua atuação no estado do Pará, onde está presente em mais de uma dúzia de municípios, consolidando-se como uma das principais desenvolvedoras urbanas nas regiões em que opera.

Essa expansão territorial está alinhada à estratégia de longo prazo da Devedora, voltada à urbanização de grandes áreas e à entrega de empreendimentos com infraestrutura completa — incluindo pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto, iluminação pública e áreas de lazer — contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável e a valorização imobiliária das regiões atendidas.

Em 2023, com o objetivo de elevar seu padrão de governança corporativa e transparência, bem como para garantir a perenidade da Devedora, as famílias controladoras iniciaram um novo processo de reestruturação societária consolidando e finalizando o processo iniciado em 2014 com todos os ativos de empreendimentos imobiliários sob a Devedora, incorporando na Devedora práticas alinhadas às exigências do mercado de capitais. Esse movimento incluiu a contratação de assessorias especializadas, como financeira, contábil e jurídica, a formalização de estruturas de compliance e a atualização de seus documentos constitutivos para completa adequação ao segmento de listagem mais rigoroso da B3, o Novo Mercado. Como resultado deste processo, em janeiro de 2025, a Devedora foi transformada em sociedade anônima de capital fechado (S.A.), posicionando-se estrategicamente para futuras captações e acesso ao mercado de capitais, com eventual abertura de capital (IPO), mediante estrutura interna sólida preparada para o crescimento sustentável da Devedora no longo prazo.

A Devedora conta com inúmeros cases e bairros em suas cidades/regiões de atuação, como os empreendimentos Cidade Jardim no município de Parauapebas-Pa (<https://www.btsa.com.br/properties/cidade-jardim-1-2-3-4-5-6-e-8/>), Parque das Laranjeiras I e II e Jardim Ipiranga em Uberaba-MG (<https://www.btsa.com.br/properties/parque-das-laranjeiras-uberaba/>), Residencial Jatobá em Presidente Prudente-SP (<https://www.btsa.com.br/properties/residencial-jatoba/>). São histórias como essa que direcionam o tipo de empreendimento da Devedora: a criação de bairros planejados de médio e grande porte nos eixos de desenvolvimento das cidades.

Até março de 2025, já foram mais de 180.000 lotes e 40,1 milhões de metros quadrados de áreas urbanizadas nos empreendimentos imobiliários das controladas da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora possui áreas prospectadas para mais de 182 mil lotes a serem desenvolvidos.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas.

Visão Geral

A Devedora iniciou sua trajetória no Brasil com a missão de construir bairros planejados para as pessoas terem melhor qualidade de vida. Com um modelo de negócios orientado para o desenvolvimento urbano sustentável, eficiente e replicável às diferentes características, regiões e cidades do Brasil aliado ao foco nas necessidades do cliente, sobretudo concessão de financiamento próprio e acessível, a Brasil Terrenos foi capaz de expandir a sua presença para todas as regiões do país.

A Devedora tem como objeto social: (a) a participação societária em outras sociedades, de qualquer forma ou natureza jurídica e que realizem qualquer tipo de atividade, exceto instituições financeiras, desde que lícita e de acordo com os preceitos da lei, podendo, para tanto, integralizar capital, adquirir quotas ou ações ou ainda realizar qualquer negócio jurídico admitido em lei para efetivação de seu objeto social (CNAE 6462-0/00); e (b) a administração de ativos de todo gênero, inclusive participações societárias, direitos creditórios, bens móveis e imóveis, marcas e patentes, assim como todo e qualquer bem passível de administração terceirizada, dos próprios acionistas e de terceiros (CNAE 6630-4/00).

A Devedora tem como foco transformar grandes áreas urbanas em um bairro planejado aberto, integrado à cidade e com localização diferenciada, realizando obras de infraestrutura com qualidade construtiva e comercializando o principal alicerce de todo o mercado imobiliário: o lote.

Com presença em 17 estados, nas cinco regiões do país, a Devedora registrou um VGV total lançado até março de 2025, de R\$ 14,3 bilhões, totalizando mais de 180 mil unidades de lotes, e urbanizou mais de 40,1 milhões de m², atendendo clientes de classes A a E e oferecendo facilidade de pagamento com custo-benefício atrativo.

Além disso, a Devedora possui *landbank* contratado e/ou em desenvolvimento com um VGV total de mais de R\$ 25 bilhões, dos quais R\$ 15,0 bilhões em VGV próprio, com cerca de 182 mil unidades de lotes a lançar.

Os empreendimentos da Devedora se caracterizam pela localização e infraestrutura completa, idealizados por projetos urbanísticos que se integram à cidade, alta qualidade construtiva das obras de infraestrutura, áreas de convivência, lazer e esportes, e um modelo de financiamento próprio ao cliente.

Com um modelo de negócios verticalmente integrado, escalável e padronizado nos diversos tipos de produtos e estados, a Devedora desenvolve suas atividades em todas as etapas do empreendimento, incluindo a captação de áreas com parcerias com imobiliárias locais e corretores especializados, a concepção de produtos, a gestão de vendas, o financiamento próprio de clientes e a gestão da carteira de recebíveis.

Contando com uma equipe de profissionais multidisciplinar, incluindo urbanistas, paisagistas, time de inteligência de mercado, vendas e marketing, engenharia e equipe de atendimento e relacionamento com o cliente, a Devedora é capaz de entregar um empreendimento integrado à cidade, oferecendo um mix de lotes residenciais/comerciais, infraestrutura completa e alto padrão construtivo das obras, prezando pela sociabilidade em projetos urbanísticos integradores que priorizam as pessoas e eixos de deslocamento interno em avenidas, evitando movimento e deslocamentos desnecessários em ruas internas, com oportunidade para novas centralidades e criando um bairro com senso de comunidade.

A Devedora acredita que os fatores chave para o sucesso dos seus negócios são: portfólio de produtos customizado aos diferentes públicos-alvo de classes A a E, atuação geográfica diversificada, localização privilegiada dos empreendimentos, qualidade de execução, equipe experiente e utilização de força de venda regional com conhecimento dos mercados de atuação e corretores parceiros altamente treinadas e alinhados com os objetivos da Devedora.

Como resultado, a Devedora apresentou, nos últimos anos, crescimento sustentado, resultados sólidos, expansão de margens e, principalmente, geração contínua de caixa, fator crítico de sucesso e perenidade no mercado imobiliário.

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

A Devedora apresentou sólidos resultados, traduzidos em:

(Em R\$ milhões, exceto %)	Informações financeiras em 31 de março de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2024	2023	2022
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	1.947.290	874.777	807.456
Lucro Bruto	296.040	326.241	1.535.995	508.414	668.949
Margem Bruta	79,7%	84,4%	78,9%	58,1%	82,8%
Lucro Líquido	188.367	252.975	1.246.284	366.280	537.451
Margem Líquida	50,7%	65,5%	64,0%	41,9%	66,6%
Dívida Líquida ⁽¹⁾	(519.935)	(332.527)	(418.202)	(263.044)	(145.477)
Patrimônio Líquido	4.122.326	3.362.677	4.000.609	3.347.091	3.004.987
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	12,6%	9,9%	10,5%	7,9%	4,8%

⁽²⁾ Calculado pela posição de caixa e disponibilidades menos os empréstimos e financiamentos da Devedora.

O Negócio

O modelo de negócios da Devedora consiste na atuação em toda a cadeia de valor do mercado, com domínio de suas etapas, traduzida em seus produtos e na relação com os clientes. A base do negócio, se dá, em especial, na prospecção de novas áreas que passam por criteriosas premissas de avaliação obedecendo a princípios de localização, conexões urbanas, vocação imobiliária da região, análise de vizinhança e eixo de desenvolvimento da cidade, análises socioeconômicas, potencial das cidades / mercado e análises técnicas da área, manutenção dos empreendimentos já lançados e relacionamento contínuo com a base de clientes.

Os estudos de viabilidade são analisados em todos os seus aspectos e impactos no produto, como questões legais e ambientais, passando pela viabilidade econômico-financeira, pesquisa de mercado para balizamento de produto e valores de venda, análise mercadológica, percentual de aproveitamento da área loteável, tipo de parceria e/ou compra de terreno e parâmetros de retorno e margens mínimas. A definição do modelo de parceria com sócio proprietário de área – o terreneiro - ou eventual compra de área depende de uma análise de oportunidade e condições, em especial, áreas que estejam com zoneamento definido para empreendimentos residenciais, avaliado por métricas de avaliação e viabilidade para o melhor modelo de negócio e rentabilidade do empreendimento.

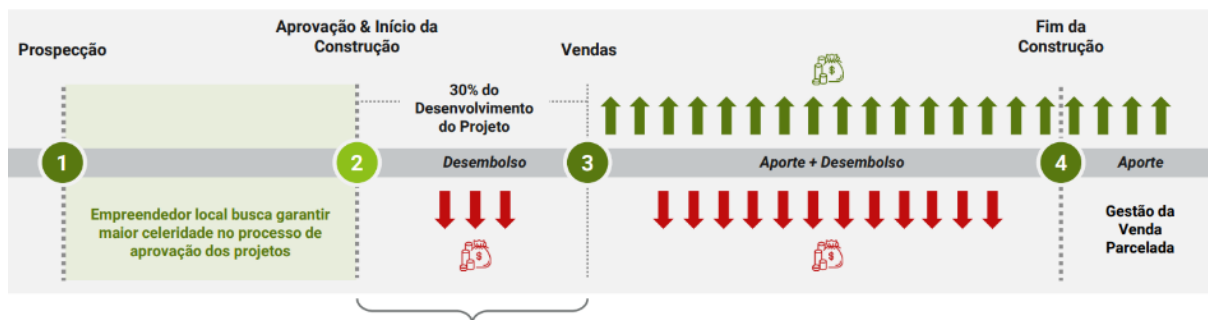
Uma vez viável todos os aspectos inerentes ao desenvolvimento de um produto e estabelecido o negócio para empreender, o corpo técnico começa a realização dos estudos da área e detalhamento do macroprojeto de urbanismo, embasado por uma série de estudos e projetos complementares, características topográficas do terreno, modelo de integração com a cidade e pesquisa de mercado com definição de metragem de terrenos para apresentação do produto e todas as suas derivações.

Modelo Financeiro

O gráfico abaixo representa o fluxo de caixa típico de um projeto, no qual se tem a fase inicial de exposição de caixa (aprovação e obras pré-lançamento) e depois do lançamento, quando concomitantemente realizam-se obras, essa exposição se atenua com a curva se tornando positiva ao longo do tempo, conforme o nível de vendas e evolução das obras. Após o término das obras há geração de caixa constante e contínua, gerando margens sólidas, fluxo de caixa e perenidade.

Importante ressaltar que a Devedora, quando da realização do lançamento de um novo projeto, para o lançamento e início de vendas, a Brasil Terrenos realiza, de até 30% da obra física, o que reflete em velocidade de vendas, pois o potencial cliente comprador consegue visualizar o padrão de infraestrutura

a ser desenvolvido no bairro como tipo de asfalto, meio-fio, ciclovias e outros, além da oportunidade do cliente poder visitar in loco o seu lote, analisando diversos fatores como localização, topografia e ângulo de insolação para a realização de sua futura construção no lote, conforme demonstrado em:



A Brasil Terrenos se apresenta para o mercado com um passado de entrega de resultados consistentes, pronto para um segundo ciclo de expansão, com baixa alavancagem, replicando o modelo de sucesso do passado, em maior escala e com contínua geração de caixa. O histórico financeiro da Devedora, solidez de princípios de gestão e expertise único, geram diferenciais e liderança para a empresa em um mercado pulverizado, de players locais e ainda sem referências nacionais e consistentes no setor.

Produto

Um terreno em um bairro planejado, loteamentos com acesso controlado e condomínios fechados possibilitam liberdade ao adquirente ao desenvolver seu imóvel de acordo com suas necessidades e restrições, dado que toda casa ou comércio começa pelo lote. Essa gama de opções faz do lote um produto atrativo para quem deseja construir, pois este pode estruturar o desembolso de recursos conforme suas condições financeiras e com economia, pois a opção lote e construção é mais econômica quando comparado a um imóvel de mesma características e regiões, na visão da Devedora. O mesmo produto também se torna atrativo para clientes investidores, tendo em vista o lote como um ativo do mercado imobiliário com liquidez e com baixo custo de carregamento do terreno, sobre o qual incide somente o IPTU anual, além do imóvel não sofrer desgaste ou ter necessidade de manutenção ou outros gastos.

Um modelo replicável no qual o produto - o lote livre e desimpedido, minimiza reclamações ou eventuais garantias aos adquirentes. Como se trata basicamente de obras de infraestrutura, o número de reclamações buscando correções diversas é quase inexistente. Durante as obras, os serviços são constantemente fiscalizados pelo poder público e concessionárias que irão operar os sistemas, recebendo os serviços concluídos depois de uma detalhada vistoria final.

A urbanização e construção de um bairro planejado torna-se um vetor de propulsão e valorização da região. Nesse sentido, em relação às unidades em estoque, mesmo em empreendimentos que ainda possuam estoques disponíveis, o lote, parte do bairro planejado pronto com todas as suas benfeitorias, apresenta uma liquidez comparativamente maior em relação a outros produtos imobiliários, na visão da Devedora e, principalmente, um baixo custo de carregamento, dado que sobre o estoque (lotes) incide apenas o IPTU anual.

Setor de Atuação

Entende-se que existe um grande mercado endereçável para a Devedora no Brasil, tanto em regiões com maior presença já estabelecida quanto em regiões na qual a Devedora possui *landbank*, medido pela intenção de compra de imóveis (lotes e casas) que no Brasil, um país horizontal, onde há uma preferência das pessoas por interesse em morar em casas, traduzido no volume de intenção de compra de imóveis para os próximos 24 meses.

Esse cenário aplicado à Devedora, se traduziu em vendas brutas de 19.060 unidades em 2024 representando um VGV vendido de R\$1.945,7 milhões no ano, sendo R\$ 1.566,1 referente a unidades em estoque e, março de 2025, em vendas brutas de 3.274 unidades, representando um VGV vendido de R\$ 367,7 milhões no ano, sendo 100% referente a unidades em estoque, uma vez que não houve lançamentos no trimestre.

Pontos Fortes

A Devedora acredita se destacar, principalmente, pelos seguintes pontos:

- Expertise na transformação de grandes áreas urbanas, desenvolvendo bairros planejados com a melhor infraestrutura da cidade em localização diferenciada e oferecendo facilidade de pagamento com custo-benefício atrativo;

- Obras de infraestrutura com alto padrão construtivo;
- Modelo de negócios eficiente, sustentável e replicável a todas as regiões do país;
- Protagonismo local nas cidades e regiões de atuação com diversificação geográfica e inexistente concentração de produtos em uma mesma região;
- Modelo de negócio com foco em geração de caixa e perenidade com performance financeira atrativa, composta por empreendimentos com carteira de recebíveis robusta;
- Rígido controle de caixa, baixo custo operacional e endividamento baixo comparativamente ao mercado; e
- Domínio e verticalização de todo o ciclo de construção do produto e relacionamento direto com toda a base de clientes.

Administração altamente qualificada e experiente

A Devedora conta com uma equipe altamente experiente no setor imobiliário, composta por gestores e acionistas que atuam diretamente no cotidiano da Devedora desde sua fundação. Essa proximidade da liderança com as operações reflete-se em uma cultura organizacional orientada ao resultado, à eficiência operacional e à excelência em gestão da Devedora.

No setor de engenharia — responsável pela execução dos empreendimentos e pela maior parcela dos custos da Devedora — essa excelência se traduz em uma estrutura técnica robusta, liderada por profissionais com amplo know-how em obras de infraestrutura urbana.

Histórico de sucesso de vendas dos empreendimentos imobiliários já lançados

Historicamente, a Devedora atingiu altos níveis de percentual de lotes vendidos no momento do lançamento de seus empreendimentos imobiliários. Para essa referência, tem-se como tempo de lançamento o período de até 06 (seis) meses em que a estrutura física (estande de vendas) está montada e uma força de vendas (equipe de corretores e imobiliárias locais) está atuando na venda das unidades do empreendimento lançado em determinada região.

Principais Estratégias

Os principais elementos da estratégia de expansão da Devedora são os seguintes:

Novos Lançamentos

A Devedora possui um *track-record* comprovado desde a sua fundação, com R\$ 13,3 bilhões em VGV já lançados e conta com *landbank* de mais de R\$25 bilhões de reais para novos lançamentos.

Compra de Participação em Terrenos Futuros e Aquisição de Participação nos Empreendimentos em landbank

A Devedora tem por objetivo, mediante maior disponibilidade de caixa, avaliar oportunidades de maior participação nos empreendimentos correntes e futuros ou já em *landbank*, por meio da aquisição de maior participação do proprietário da área - o terreneiro – e/ou sócios minoritários, desde que a oportunidade faça sentido, os riscos sejam minimizados e o desconto no valor pago na compra do terreno e/ou participação gere melhores margens ao projeto.

Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram realizadas as seguintes operações (1) a compra e venda das participações societárias, pelas Avalistas, detidas pela Devedora, nas empresas (i) BM Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.990.222/0001-39; (ii) Brasil & Eldorado Agropecuária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.765.105/0001-44; (iii) Buriti Agropecuária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.291.259/0001-41, por meio do “*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*”, celebrado em 02 de janeiro de 2024, bem como (2) a compra e venda das participações societárias pela Devedora, detidas pelas Avalistas, nas empresas (i) Buriti Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.726.886/0001-79; e (ii) Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.726.886/0001-79, por meio do “*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*”, celebrado em 02 de janeiro de 2024 (em conjunto, os itens (1) e (2), “**Contratos de Compra e Venda**”).

Tais aquisições ocorreram mediante a celebração dos Contratos de Compra e Venda, com apuração dos valores devidos aos Avalistas, conforme saldos apurados no balanço e detalhado nas notas explicativas 11.1, 15, 13, 28 do balanço auditado da Devedora referente ao exercício social findo em dezembro de 2024.

Houve, ainda, a compra e venda das participações societárias detidas pela Devedora na Berilo Administração e Participação Unipessoal Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.759.294/0001-17 transferida aos Avalistas, bem como a transferência de uma aeronave juntamente com seu respectivo passivo.

Adicionalmente, em razão da transformação societária da Devedora - de sociedade limitada para uma sociedade por ações de capital fechado - foi celebrado a "5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações", em 10 de janeiro de 2025, entre a MPC Holding e a SGPenna, na qualidade de acionistas da Devedora.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor.

Durante os anos de 2024 e 2025, a Companhia iniciou um processo de reorganização interna com o objetivo de preparar-se para uma possível abertura de capital. Esse processo envolveu mudanças na estrutura organizacional, incluindo a revisão das diretorias e departamentos, com a definição clara das responsabilidades e atribuições de cada área.

No início de 2025, a Companhia passou pela transformação de sua natureza jurídica, de sociedade limitada para sociedade anônima. Tal alteração permitiu a implementação de um Conselho de Administração e a criação de comitês de assessoramento.

Além disso, foi aprovado um novo Estatuto Social, alinhado a padrões mais rigorosos de governança corporativa, contemplando princípios de transparência, responsabilidade e conformidade regulatória. Essas medidas buscam adequar a estrutura da Companhia às exigências do mercado de capitais e às melhores práticas de governança, como parte do processo preparatório para uma potencial abertura de capital.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.								
Nome	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de Ações	Percentual	Acordo de Acionistas	Acionista PJ?	Domicílio	Data da última alteração
MCP Holding Administração de Ativos Ltda.	Brasileira	17.819.216/0001-86	500.000	50%	Não	Não	Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, Goiânia/GO	10/01/2025
SGPENNA Participação, Administração e Investimentos Ltda.	Brasileira	11.548.917/0001-41	500.000	50%	Não	Não	Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, Goiânia/GO	10/01/2025

CONTROLADOR (SGPENNA, PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.)			
Nome	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de Ações
Sidney Guimarães Penna	Brasileira	197.745.321-04	370.000
Camila Cortez Guimarães Penna	Brasileira	927.166.011-00	25.000
Raissa Filgueira Guimarães Penna Mundim	Brasileira	040.981.441-58	25.000
João Vitor Filgueira Guimarães Penna	Brasileira	040.981.471-73	25.000
João Pedro Filgueira Guimarães Penna	Brasileira	040.981.461-00	25.000
Miguel Arconti Guimarães Penna	Brasileira	082.638.571-04	25.000
Carmem Lucia Barbosa	Brasileira	183.650.512-49	5.000

CONTROLADOR (MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.)			
Nome	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de Ações
Moises Carvalho Pereira	Brasileira	056.795.162-68	23.104.281
Alexandre Pereira Pedreira	Brasileira	815.480.102-78	3.572.388
Manoel Vicente Pereira Neto	Brasileira	514.999.162-72	3.572.388
Andiara Pereira Tavernard	Brasileira	820.271.532-68	3.572.388

Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

- (a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

Não há

- (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

- (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência;
- (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; e
- (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

Não há

- (c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não há

- (d) por órgão:

- (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero;
- (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; e
- (iii) número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável.

Não há

- (e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

Não há

- (f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Não há

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Considerando a transformação societária da Devedora de sociedade limitada para sociedade por ações em janeiro de 2025, não há informações para os 3 últimos exercícios sociais.

Ano 2025	Diretoria Estatutária
Número de Membros	2
Remuneração Fixa Anual	N/A
salário ou pró-labore	N/A
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
Outros	N/A
Remuneração Variável	N/A
Bônus	N/A
participação nos resultados	N/A
remuneração por participação em reuniões	N/A
Comissões	N/A
Outros	N/A

Ano 2025	Diretoria Estatutária
Benefícios Pós Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A
Ano 2025	Conselho de Administração
Número de Membros	5
Remuneração Fixa Anual	180.000,00
salário ou pró-labore	180.000,00
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
Outros	N/A
Remuneração Variável	N/A
Bônus	N/A
participação nos resultados	N/A
remuneração por participação em reuniões	N/A
Comissões	N/A
Outros	N/A

Ano 2025	Diretoria Estatutária
Benefícios Pós Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A

Dentre os 5 membros do conselho de Administração apenas um deles é remunerado.

Item 11.2. - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Alexandre Musa da Cunha	02/01/2024	5.000,00	5.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SPE					
Objeto contrato	Adiantamento de lucros					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Cristiana Musa da Cunha Resende	02/01/2024	5.000,00	5.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SPE					
Objeto contrato	Adiantamento de lucros					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Mariana Musa da Cunha	02/01/2024	5.000,00	5.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SPE					
Objeto contrato	Adiantamento de lucros					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Rodrigo Musa da Cunha	02/01/2024	5.000,00	5.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SPE					
Objeto contrato	Adiantamento de lucros					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Vemad Adm E Consultoria Ltda	01/10/2023	1.684.600,00	1.684.600,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SCP					
Objeto contrato	Adiantamento parceria imobiliária					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	31/12/2024	742.924,26	607.138,40	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Espaço Participações e Empreendimentos	31/12/2024	255.000,00	255.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Construt. Sandes e Pedreira	31/12/2024	135.000,00	135.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Espaco Participações e Empreendimentos	31/12/2024	680.000,00	680.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Ca Empreendimentos Imobiliários	31/12/2024	70.305,72	70.305,72	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Vallerpar Emp. Imobiliário Ltda	30/10/2022	7.906.097,20	3.091.412,96	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Relacionada ao Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Jose Ribamar Silva da Rocha	12/09/2022	400.000,00	400.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Leblon Incorporadora	02/01/2025	1.363.744,51	1.363.744,51	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Ms Arrendamentos	01/10/2024	486.063,85	486.063,85	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
M2 Participações Ltda	01/10/2023	315.400,00	315.400,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SCP					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Tangran Empreendimentos	16/10/2024	3.135.003,34	1.373.383,48	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Terreneiro - Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Pauma Empreendimentos	07/01/2025	11.607.117,96	11.607.117,96	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
RBR Empreendimentos Imobiliários	31/12/2024	26.849,24	26.849,24	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Outras contas a receber					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
BER Europa	31/12/2024	1.822,00	1.822,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Outras contas a receber					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
XR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	31/12/2024	112.312,27	112.312,27	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Outras contas a receber					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
BER Milão	31/12/2024	377,66	377,66	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Outras contas a receber					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
G10 Empreendimentos	31/12/2024	60.000,00	60.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Outras contas a receber					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
União Administradora Ltda	31/12/2024	13.094,99	13.094,99	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Outras contas a receber					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
D Rocha Participações Societárias	30/12/2023	52.027,43	52.027,43	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Minoritário					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
São Inacio - DPR	30/12/2023	70.305,72	70.305,72	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	SPE					
Objeto contrato	Contrato de conta corrente					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
B.M. Empreendimentos Imobiliários	31/12/2023	25.156,55	25.156,55	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Relacionada ao Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Moises Carvalho Pereira - DPR	27/12/2023	38.300.000,00	13.300.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Vallepar Empreendimentos - DPR	31/07/2023	2.143.205,71	2.143.205,71	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Relacionada ao Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Sidney Guimaraes Penna	06/06/2024	2.000.000,00	2.000.000,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Moises Carvalho Pereira - DPR	27/12/2023	47.142.723,00	35.635.225,28	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Amec Construtora Ltda - DPR	30/10/2022	1.796.585,00	1.796.585,00	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Relacionada ao Controlador					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Porto Rico Participações	20/11/2023	1.363.744,51	1.363.744,51	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Brasil Terrenos - DPR	31/12/2024	631.255,92	607.138,40	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Coligada					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Espaço Participações - DPR	31/12/2024	439.578,57	436.118,12	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Lacerda Participações Societárias	31/12/2024	61.513,12	60.936,37	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Carlos Eduardo	31/12/2024	85.034,94	85.034,94	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
DEG Mais Ltda	31/12/2024	133.929,55	133.929,55	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
EYDC Participações	31/12/2024	4.706,64	4.706,64	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Honorio Participações	31/12/2024	17.593,89	17.593,89	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Renato M. De Rezende	31/12/2024	470.465,73	467.966,51	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Simone Siqueira Meirelles	31/12/2024	423.170,02	420.766,92	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Solange Maria Siqueira Meirelles	31/12/2024	423.170,02	392.849,14	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Pauma Empreendimentos	11/09/2024	413.912,06	413.912,06	Não Aplicável	Não Aplicável	0,00%
Relação com o emissor	Sócio de SPE					
Objeto contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Não Aplicável					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
10/01/2025	100% integralizado	R\$1.574.575.144,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
1.000.000	N/A	1.000.000

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (a) identificação do valor mobiliário; (b) quantidade; (c) valor nominal global (d) data de emissão; (e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; (f) restrições à circulação; (g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: (i) condições e (ii) efeitos sobre o capital social; (h) possibilidade de resgate, indicando: (i) hipóteses de resgate e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate; (i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: (i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; (ii) juros; (iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto; (iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; (v) eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; e (vi) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; (j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; e (k) outras características relevantes.

Campo	Valor
Valor Mobiliário	Notas Comerciais
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Brasil Terrenos Holding Ltda.
Data de Emissão	11/08/2023
Data de Vencimento	13/08/2030
Quantidade	150.000
Valor nominal global R\$	150.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	130.180.195,00
Restrição à circulação	Sim
Descrição da restrição	A colocação das notas comerciais foi realizada de forma privada exclusivamente para a Virgo Companhia de Securitização, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contaram com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das notas comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.
Convertibilidade	N/A

Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das notas comerciais, que abrangerá sempre a totalidade das notas comerciais, desde que o resgate antecipado facultativo das notas comerciais ocorra de acordo com as condições previstas na Cláusula 4.5 do termo de emissão. O valor a ser pago será equivalente ao respectivo valor de pagamento antecipado, calculado nos termos do anexo “Fórmulas” do termo de emissão, observado que, especificamente na hipótese de resgate antecipado facultativo das notas comerciais, haverá incidência do prêmio de pagamento antecipado, calculado nos termos do anexo “Fórmulas” do termo de emissão.
Características dos valores mobiliários de dívida	<u>Vencimento Antecipado.</u> A dívida representada pelas notas comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, observado a Cláusula 7.2 do termo de emissão, na ocorrência de quaisquer dos casos apontados nas Cláusulas 7.2 e 7.3 do termo de emissão. <u>Remuneração.</u> As notas comerciais farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no termo de emissão. <u>Restrições impostas à Companhia.</u> O termo de emissão conta com determinadas restrições à distribuição de dividendos, alienação de ativos, contratação de novas dívidas, emissão de novos valores mobiliários e realização de operações societárias.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As notas comerciais desta emissão são detidas integralmente pela Virgo Companhia de Securitização. O titular das notas comerciais pode se reunir em assembleia geral de titulares de CRI, com o agente fiduciário e a Devedora para deliberar sobre matérias de seus interesses.
Outras características relevantes	O valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário atualizado das notas comerciais será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização até a integral liquidação das notas comerciais, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis (base 252), sendo que o produto da atualização monetária será automaticamente incorporado ao valor nominal unitário ou ao saldo do valor nominal unitário das notas comerciais, de acordo com a fórmula prevista no anexo “Fórmulas” do termo de emissão. As notas comerciais são lastro dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Virgo Companhia de Securitização, nos termos do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 107ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding Ltda.

Campo	Valor
Valor Mobiliário	Notas Comerciais
Identificação do valor mobiliário	3ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding Ltda.
Data de Emissão	15/11/2024

Data de Vencimento	1ª série: 13/11/2031 2ª série: 13/11/2034
Quantidade	150.000, sendo 75.000 notas comerciais da 1ª série e 75.000 notas comerciais da 2ª série.
Valor nominal global R\$	150.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	149.251.998,00
Restrição à circulação	Sim
Descrição da restrição	As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.
Convertibilidade	N/A
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir de outubro de 2027 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade das notas comerciais ou de apenas uma série. O valor a ser pago em relação a cada uma das notas comerciais objeto do resgate antecipado facultativo será equivalente ao valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das notas comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das notas comerciais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de integralização das notas comerciais ou da data de pagamento da remuneração das notas comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo, dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de (a) para as notas comerciais da 1ª Série: 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano e (b) para as notas comerciais da 2ª Série: 0,75% (cinquenta centésimos por cento) ao ano; <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das notas comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das notas comerciais, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de remuneração das notas comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate antecipado facultativo, conforme fórmula descrita no termo de emissão. Resgate Antecipado por Indisponibilidade do IPCA: A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das notas comerciais da 2ª Série, com o consequente cancelamento das notas comerciais da 2ª Série, caso haja indisponibilidade do IPCA, nos termos previstos na Cláusula 6.15 do termo de emissão, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no termo de securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de titulares dos CRI. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI: A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das notas comerciais da 1ª Série, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.16 do termo de emissão, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia especial de titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no termo de securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de titulares dos CRI.

Características dos valores mobiliários de dívida	<u>Vencimento Antecipado.</u> A dívida representada pelas notas comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, observado a Cláusula 9.2 do termo de emissão, na ocorrência de quaisquer dos casos apontados nas Cláusulas 9.2 e 9.3 do termo de emissão. <u>Remuneração das notas comerciais da 1ª Série.</u> Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das notas comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), acrescido exponencialmente de <i>spread</i> de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, calculado durante o período de capitalização, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de remuneração das notas comerciais da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A remuneração das notas comerciais da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.14.1 do termo de emissão. <u>Remuneração das notas comerciais da 2ª Série.</u> Sobre o valor nominal unitário atualizado das notas comerciais da 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido no mesmo dia de realização do procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, limitado 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 (NTN-B), com vencimento em 2030, no dia útil imediatamente anterior ao procedimento de <i>bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis corridos; e (ii) 9,00% (nove 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 das notas comerciais da 2ª Série ou a data de pagamento da remuneração das notas comerciais da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A remuneração das notas comerciais da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.14.2 do termo de emissão. <u>Restrições impostas à Companhia.</u> O termo de emissão conta com determinadas restrições à distribuição de dividendos, alienação de ativos e realização de operações societárias.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A Virgo Companhia de Securitização poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse.
Outras características relevantes	<u>Atualização Monetária 1ª Série.</u> As notas comerciais da 1ª Série não serão atualizadas monetariamente. <u>Atualização Monetária 2ª Série.</u> O valor nominal unitário das notas comerciais da 2ª Série ou o saldo do valor nominal unitário das notas comerciais da 2ª Série, conforme o caso, será atualizado, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a primeira data de integralização das notas comerciais da 2ª Série até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária automaticamente incorporado ao valor

	nominal unitário das notas comerciais da 2ª série ou ao saldo do valor nominal unitário das notas comerciais da 2ª Série. As notas comerciais são lastro dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Virgo Companhia de Securitização, nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 191ª (centésima nonagésima primeira) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding Ltda.

Campo	Valor
Valor Mobiliário	Notas Comerciais
Identificação do valor mobiliário	4ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding Ltda.
Data de Emissão	06/12/2024
Data de Vencimento	13/11/2031
Quantidade	100.000
Valor nominal global R\$	100.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	98.014.308,00
Restrição à circulação	Sim
Descrição da restrição	A colocação das notas comerciais foi realizada de forma privada exclusivamente para a Virgo Companhia de Securitização, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das notas comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada..
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das notas comerciais, que abrangerá sempre a totalidade das notas comerciais, desde que o resgate antecipado facultativo das notas comerciais ocorra de acordo com as condições previstas na Cláusula 4.5 do termo de emissão. O valor a ser pago será equivalente ao respectivo valor de pagamento antecipado, calculado nos termos do anexo “Fórmulas” do termo de emissão, observado que, especificamente na hipótese de resgate antecipado facultativo das notas comerciais, haverá incidência do prêmio de pagamento antecipado, calculado nos termos do anexo “Fórmulas” do termo de emissão.
Características dos valores mobiliários de dívida	<u>Vencimento Antecipado</u> . A dívida representada pelas notas comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, observado a Cláusula 7.2 do termo de emissão, na ocorrência de quaisquer dos casos apontados nas Cláusulas 7.2 e 7.3 do termo de emissão.

	Remuneração. As notas comerciais farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no termo de emissão. Restrições impostas à Companhia. O termo de emissão conta com determinadas restrições à distribuição de dividendos e realização de operações societárias.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As notas comerciais desta emissão são detidas integralmente pela Virgo Companhia de Securitização. O titular das notas comerciais pode se reunir em assembleia geral de titulares de CRI, com o agente fiduciário e a Devedora para deliberar sobre matérias de seus interesses.
Outras características relevantes	O valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário atualizado das notas comerciais será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização até a integral liquidação das notas comerciais, pela variação do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis (base 252), sendo que o produto da atualização monetária será automaticamente incorporado ao valor nominal unitário ou ao saldo do valor nominal unitário das notas comerciais, de acordo com a fórmula prevista no anexo “Fórmulas” do termo de emissão. As notas comerciais são lastro dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Virgo Companhia de Securitização, nos termos do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª (ducentésima vigésima quinta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding Ltda.

Campo	Valor
Valor Mobiliário	Notas Comerciais
Identificação do valor mobiliário	5ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada da Brasil Terrenos Holding S.A.
Data de Emissão	14/05/2025
Data de Vencimento	14/05/2030
Quantidade	100.000
Valor nominal global R\$	100.000.000
Saldo Devedor em Aberto	100.000.000
Restrição à circulação	Sim
Descrição da restrição	A emissão não será objeto de registro perante a CVM, uma vez que as notas comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda ou colocação perante o Banco ABC Brasil S.A., ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Devedora fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.”).
Conversibilidade	Não

Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar o resgate antecipado facultativo total das notas comerciais. Por ocasião do resgate antecipado facultativo total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (a) valor nominal unitário das notas comerciais (ou saldo do valor nominal unitário das notas comerciais, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido (b) da remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo total, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de início da rentabilidade, ou a data do pagamento da remuneração anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo resgate antecipado facultativo total (exclusive), incidente sobre o valor nominal unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso) e (c) o valor da compensação financeira na liquidação antecipada, cobrado por dia, o qual guarda relação direta e linear com o prazo remanescente da data de início da rentabilidade e com a data de pagamento, livremente pactuado pela Devedora e pelas garantidoras, considerando-se os vencimentos de cada parcela antecipada, sendo calculado de acordo com a fórmula descrita no termo de emissão. Caso o resgate ocorra na mesma data de pagamento das notas comerciais, a compensação será calculada sobre o saldo do valor nominal unitário após tal pagamento.
Características dos valores mobiliários de dívida	<u>Vencimento Antecipado.</u> A dívida representada pelas notas comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, observado a Cláusula 6.1.1 do termo de emissão, na ocorrência de quaisquer dos casos apontados nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do termo de emissão. <u>Remuneração.</u> Sobre o valor nominal unitário das notas comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 2,3500% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no termo de emissão. <u>Restrições impostas à Companhia.</u> O termo de emissão conta com determinadas restrições à realização de operações societárias.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Enquanto houver um único titular das notas comerciais, o Banco ABC Brasil poderá a qualquer momento decidir sobre questões de interesse das notas comerciais, por meio de um instrumento escrito assinado pelo Banco ABC Brasil, independentemente da realização de uma assembleia geral de titular das notas comerciais.
Outras características relevantes	O valor nominal unitário das notas comerciais não será atualizado monetariamente. A remuneração das notas comerciais será paga de acordo com as datas indicadas na tabela constante na Cláusula 4.10.1 do termo de emissão.

Campo	Valor
Valor Mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários

Identificação do valor mobiliário	6ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada da Brasil Terrenos Holding S.A.
Data de Emissão	14/05/2025
Data de Vencimento	14/05/2026
Quantidade	50.000
Valor nominal global R\$	50.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	50.000.000,00
Restrição à circulação	Sim
Descrição da restrição	A emissão não será objeto de registro perante a CVM, uma vez que as notas comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda ou colocação perante o Banco ABC Brasil S.A., ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Devedora fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo Total. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar o resgate antecipado facultativo total das notas comerciais escriturais. Por ocasião do resgate antecipado facultativo total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário das notas comerciais (ou saldo do valor nominal unitário das notas comerciais, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido da remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo total, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de início da rentabilidade, ou a data do pagamento da remuneração anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo resgate antecipado facultativo total (exclusive), incidente sobre o valor nominal unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso).
Características dos valores mobiliários de dívida	<u>Vencimento Antecipado.</u> A dívida representada pelas notas comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, observado a Cláusula 6.1.1 do termo de emissão, na ocorrência de quaisquer dos casos apontados nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do termo de emissão. <u>Remuneração.</u> Sobre o valor nominal unitário das notas comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 1,8700% (um inteiro e oitenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no termo de emissão. <u>Restrições impostas à Companhia.</u> O termo de emissão conta com determinadas restrições à distribuição de dividendos, alienação de ativos, contratação de novas dívidas, emissão de novos valores mobiliários e realização de operações societárias.

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Enquanto houver um único titular das notas comerciais, o Banco ABC Brasil poderá a qualquer momento decidir sobre questões de interesse das notas comerciais, por meio de um instrumento escrito assinado pelo Banco ABC Brasil, independentemente da realização de uma assembleia geral de titular das notas comerciais.
Outras características relevantes	O valor nominal unitário das notas comerciais não será atualizado monetariamente. A remuneração das notas comerciais será paga de acordo com as datas indicadas na tabela constante na Cláusula 4.10.1 do termo de emissão.

Em relação às Avalistas, considerando o disposto no Ofício CVM 1/2025, e a ausência de elaboração e divulgação de demonstrações financeiras das Avalistas, este item não é a elas aplicável.

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder e da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Coordenador Líder e a Emissora não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em julho de 2025, em sua carteira proprietária, o montante de aproximadamente R\$ 142,6 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Emissora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Relacionamento entre a Devedora e/ou os Avalistas e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Devedora atuou como contraparte do Coordenador Líder e da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, o Coordenador Líder e a Devedora não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em julho de 2025, em sua carteira proprietária, o montante de aproximadamente R\$ 40 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Devedora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora. Relacionamento entre a Vórtx DTVM e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e a Vórtx DTVM declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Vórtx DTVM.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. No entanto, o Coordenador Líder tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Escriturador).

O Coordenador Líder e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador.

Relacionamento entre o Agente de Liquidação e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. No entanto, o Coordenador Líder tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Agente de Liquidação).

O Coordenador Líder e o Agente de Liquidação declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação.

Relacionamento entre a Emissora e o ABC

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do ABC e da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o ABC e a Emissora não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o ABC atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o ABC e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do ABC para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O ABC e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o ABC declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do ABC como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o ABC ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Relacionamento entre a Devedora e/ou os Avalistas e o ABC

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o ABC e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a Devedora e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico e/ou Avalistas, conforme informado abaixo:

- O Banco ABC Brasil S.A. atuou na estruturação da 5ª (quinta) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A emissão é datada do dia 14 de maio de 2025.
- O Banco ABC Brasil S.A. atuou na estruturação da 6ª (sexta) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). A emissão é datada do dia 14 de maio de 2025.

O ABC e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão e/ou Avalistas, no futuro, serem contratados pela Devedora e/ou Avalistas para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O ABC, a Devedora e/ou Avalistas declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do ABC como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, a Devedora, e/ou Avalistas.

Relacionamento entre a Vórtx DTVM e o ABC

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com o ABC e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do ABC. O ABC utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e o ABC e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O ABC e a Vórtx DTVM declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do ABC como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o ABC ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Vórtx DTVM.

Relacionamento entre a Emissora e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Bradesco BBI e da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Bradesco BBI e a Emissora não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Bradesco BBI para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o Bradesco BBI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Relacionamento entre a Devedora e/ou os Avalistas e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a Devedora e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico e/ou Avalistas, conforme informado abaixo:

- A Devedora contratou uma linha de capital de giro com o Bradesco em março de 2024 no valor de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com vencimento em março de 2028. Tendo como garantia 100% (cem por cento) de aval e 50% (cinquenta por cento) de cessão fiduciária de direitos creditórios.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão e/ou Avalistas, no futuro, serem contratados pela Devedora e/ou Avalistas para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI, a Devedora e/ou Avalistas declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, a Devedora, e/ou Avalistas.

Relacionamento entre a Vórtx DTVM e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Bradesco BBI e a Vórtx DTVM declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Vórtx DTVM.

Relacionamento entre a Emissora e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Itaú BBA e da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Itaú BBA e a Emissora não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Itaú BBA atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Itaú BBA para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o Itaú BBA declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Relacionamento entre a Devedora e/ou os Avalistas e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com a Devedora e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico e/ou Avalistas. Nesse contexto, o Itaú BBA presta ou prestou serviços bancários em geral, conforme as seguintes transações:

- Atuou como coordenador líder na emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em que a Devedora também constou como devedora de notas comerciais escriturais, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). A oferta foi encerrada em fevereiro de 2025, contendo 2 (duas) séries, com vencimento em novembro de 2031 e novembro de 2034. A emissão foi feita sob regime de garantia firme e destinada a Investidores Profissionais;
- A Devedora contrata serviços de cash management, desde 2020, sendo R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em pagamentos a cada ano e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) de recebimento a cada mês.

Não obstante o acima disposto, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico e/ou Avalistas, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo o Devedor vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico e/ou Avalistas.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “14 – Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários”, não há qualquer remuneração a ser paga pelo Devedor ao Itaú BBA e/ou às sociedades do seu conglomerado econômico. A Devedora, os Avalistas e o Itaú BBA não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, a Devedora e/ou Avalistas.

Relacionamento entre a Vórtx DTVM e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Itaú BBA e a Vórtx DTVM declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Vórtx DTVM.

Relacionamento entre a Emissora e a Devedora e/ou os Avalistas

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, ao relacionamento no curso normal dos negócios e a prestação dos serviços relacionados à 107^a (centésima sétima), 191^a (centésima nonagésima primeira) e 225^a (ducentésima vigésima quinta emissão) emissões de CRI da Emissora, tendo como lastro créditos imobiliários devidos pela Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Vórtx DTVM e a Devedora e/ou os Avalistas

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, ao relacionamento no curso normal dos negócios e a prestação dos serviços relacionados à 107^a (centésima sétima), 191^a (centésima nonagésima primeira) e 225^a (ducentésima vigésima quinta emissão) emissões de CRI da Emissora, tendo como lastro créditos imobiliários devidos pela Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário do Agente Fiduciário com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Vórtx DTVM e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com a Emissora e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Emissora. A Emissora utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A Emissora e a Vórtx DTVM declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da Emissora como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Vórtx DTVM.

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O regime de distribuição e o plano de distribuição dos CRI estão aqui previstos nos itens 8.4 e 8.5 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores, a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção “16. Identificação das Partes Envolvidas” deste Prospecto.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“**Condições Precedentes**”), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, sendo elas:

Código Civil (“**Condições Precedentes**”), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, sendo elas:

- (i) fornecimento, pela Devedora e pelos Avalistas, aos Coordenadores e aos assessores legais da Oferta (“**Assessores Legais**”, sendo um assessor legal contratado para assessorar a Devedora e os Avalistas e outro assessor legal contratado para assessorar os Coordenadores), de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão. A Devedora e os Avalistas são responsáveis pela suficiência, precisão, consistência, atualidade e veracidade das informações fornecidas. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas, que efetivamente modifique ou prejudique a Oferta, deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, a seu exclusivo critério, de forma individual ou em conjunto, e justificadamente, sobre a continuidade do negócio da Emissão;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, os quais conterão todas as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre a Devedora, os Avalistas, a Emissora e os Coordenadores;
- (iii) a formalização das Aprovações Societárias necessárias para aprovação da emissão das Notas Comerciais, da Oferta e da outorga do Aval;
- (iv) negociação, formalização, registros e publicação, conforme aplicável, das Aprovações Societárias e todos os Documentos da Operação necessários;
- (v) divulgação da Lâmina e dos Prospectos pela Emissora e pelos Coordenadores, nos termos do artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160;
- (vi) deferimento do registro da Oferta perante a CVM, sob o rito automático de distribuição, e obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) realização e conclusão satisfatória, por parte dos Coordenadores e dos Assessores Legais dos Coordenadores, do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, cujo escopo será determinado pelos Coordenadores e pelos Assessores Legais dos Coordenadores, bem como dos procedimentos de *back-up* e *circle-up*, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;
- (viii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas controladas da Devedora (diretas ou indiretas), perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente adimplidas ou não são capazes de prejudicar o cumprimento das obrigações assumidas na presente Oferta;

- (ix) obtenção e cumprimento, por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, de todas e quaisquer aprovações societárias, regulamentares e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (x) encaminhamento pelos Assessores Legais, em até 3 (três) Dias Úteis da data prevista para liquidação da Oferta, da redação preliminar da *legal opinion* que deverá ser emitida pelos Assessores Legais, com a finalidade de: **(a)** atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor; e **(b)** atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Emissão e da Oferta;
- (xi) encaminhamento pelos Assessores Legais aos Coordenadores e aceitação, a exclusivo critério dos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização, da versão assinada da *legal opinion* que deverá ser emitida por cada um dos Assessores Legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com a finalidade de: **(a)** atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor; e **(b)** atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (xii) recebimento, pela Securitizadora, da redação final do parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelo assessor jurídico da Devedora, em termos satisfatórios à Securitizadora;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória, à Securitizadora, da auditoria jurídica elaborada pelo assessor jurídico realizada no âmbito da Oferta;
- (xiv) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Avalistas atestando que, na data do início da distribuição pública dos CRI, todas as informações por eles prestadas para consecução da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xv) que os documentos apresentados pela Devedora e/ou pelos Avalistas para consecução da Oferta não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e o estabelecido nos Documentos da Operação;
- (xvi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou no processo de *due diligence* da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e/ou a Oferta;
- (xvii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e aos Avalistas condição fundamental de funcionamento;
- (xviii) não ocorrência de um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou nos Avalistas. Para fins deste Prospecto, “**Efeito Adverso Relevante**” é qualquer efeito adverso relevante na: **(a)** situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou **(b)** capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação;
- (xix) **(a)** não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária (conforme definido no Contrato de Distribuição); **(b)** ausência de descumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, das obrigações previstas na Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis à Oferta; **(c)** ausência de descumprimento das obrigações da Devedora e dos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; **(d)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, em todos os casos, sempre observados eventuais prazos de cura aplicáveis, sendo que, se curados, a condição constante deste item será considerada cumprida;
- (xx) não ocorrência de transformação, cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora (bem como suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou os Avalistas (bem como suas respectivas Controladas), incluindo a alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora e/ou dos Avalistas;
- (xxi) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive para fins de registro da Oferta perante a CVM, B3 e ANBIMA;

- (xxii) inexistência de violação pela Devedora e pelos Avalistas 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 n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme em vigor, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (em conjunto, a “**Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro**”);
- (xxiii) inexistência de descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo às leis, regulamentos e demais normas trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional (“**Legislação Trabalhista**”), na medida em que (a) emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e (b) cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente. A exceção prevista na presente alínea não se aplica ao descumprimento da Legislação Trabalhista listada no item (xxiv) abaixo, independentemente se questionadas de boa-fé ou não;
- (xxiv) não ocorrência de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xxv) no que for aplicável, (a) a Devedora, os Avalistas e qualquer sociedade de seus grupos econômicos, incluindo suas subsidiárias, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora, os Avalistas e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Prospecto, (i) “**Contraparte Restrita**” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“**OFAC**”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controladas por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “**Território Sancionado**” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Prospecto incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) “**Sanções**” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seus grupos econômicos e qualquer dos Coordenadores e suas Afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Devedora e os Avalistas declaram, por si e pelas entidades de seus grupos econômico, que os recursos provenientes da Emissão não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;

- (xxvi) inexistência de descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, da legislação e regulamentação ambiental aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das suas atividades, incluindo a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (“**Legislação Ambiental**”);
- (xxvii) não ocorrência de pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas) e/ou por qualquer Avalista (ou respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira, conforme aplicável. Para fins deste Prospecto, define-se (a) “**Controle**” o controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; (b) “**Controladora**” qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade; (c) “**Controlada**” qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica; (d) “**Afiliadas**” cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios;
- (xxviii) não ocorrência de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial formulado pela Devedora (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas) e/ou por qualquer Avalista (ou respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, inclusive, mas não se limitando, ao requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial e a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (xxix) não ocorrência de liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de respectiva Afiliada e/ou de qualquer Avalista (ou respectivas Controladas), sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto por ela desenvolvido não será considerado como uma hipótese de liquidação, dissolução ou extinção;
- (xxx) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (xxxi) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, incluindo, mas não se limitando, do Escriturador e Agente de Liquidação, do Agente Fiduciário dos CRI, da Instituição Custodiante e dos Assessores Legais;
- (xxxii) apresentação das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2025, auditadas e em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xxxiii) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a “AA+”, em perspectiva positiva ou estável, pela Agência de Classificação de Risco;
- (xxxiv) recebimento pelos Coordenadores, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação, a ser celebrada com os auditores independentes da Devedora (“**Manifestação do Auditor Independente**” e “**Auditor Independente da Devedora**”, respectivamente), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis, acerca da consistência entre as informações contábeis da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2025, todas constantes dos Prospectos, e as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora;
- (xxxv) recebimento, pelos Coordenadores, de declarações firmadas pelos diretores financeiros da Devedora atestando a veracidade e a consistência de determinadas informações contábeis, gerenciais e financeiras da Devedora, a exclusivo critério dos Coordenadores, constantes dos Prospectos e/ou dos demais Documentos da Operação que não foram objeto da Manifestação do Auditor Independente, ou, ainda, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora;

- (xxxvi) realização de *bring down due diligence* com relação à Devedora, à Securitizadora e aos Avalistas, em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;
- (xxxvii) que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxviii) obtenção e/ou manutenção do registro de securitizadora da Securitizadora junto à CVM;
- (xxxix) acordo entre a Devedora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- (xl) apresentação, pela Devedora e pelos Avalistas, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118; e
- (xli) recebimento, pelos Coordenadores, até a data de divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* preparado pelos Assessores Legais dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado **(a)** caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja na Seção “4. Fatores de Risco”, o risco “Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta” na página 35 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados, calculado levando-se em conta a oferta base sem considerar a colocação do lote adicional.

Comissões e Despesas (com gross-up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário do CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custos Totais (flat)	25.680.718,32	36,69	3,6687%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	24.340.963,71	34,77	3,4773%
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	5.600.000,00	8,00	0,8000%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (flat)	15.983.333,33	22,83	2,2833%
Comissão de Sucesso (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) (flat)	2.407.630,38	3,44	0,3439%
Registros CRI	455.971,00	0,65	0,0651%
CVM - Registro (flat)	262.500,00	0,38	0,0375%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	27.776,00	0,04	0,0040%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,00	0,0004%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	139.250,00	0,20	0,0199%
B3 - Registro CCI (flat)	7.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Depósito CCI (flat)	15.615,00	0,02	0,0022%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	1.000,00	0,00	0,0001%

Comissões e Despesas (com gross-up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário do CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Prestadores de Serviço do CRI	883.783,61	1,26	0,1263%
Securitizadora (Implantação) (flat)	34.311,01	0,05	0,0049%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	22.708,26	0,03	0,0032%
Agente Registrador (Implantação) (flat)	5.975,86	0,01	0,0009%
Custodiante (Implantação) (flat)	5.975,86	0,01	0,0009%
Escriturador da Nota Comercial (flat)	2.868,41	0,00	0,0004%
Advogados Externos (flat)	396.694,21	0,57	0,0567%
Audidores Independentes da Devedora (flat)	320.000,00	0,46	0,0457%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat)	83.250,00	0,12	0,0119%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	12.000,00	0,02	0,0017%
Custos Totais (recorrentes)	137.605,89	0,20	0,0197%
Prestadores de Serviço do CRI	137.605,89	0,20	0,0197%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	3.320,42	0,00	0,0005%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.602,10	0,02	0,0024%
Custodiante (Manutenção) (anual)	5.534,03	0,01	0,0008%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	83.250,00	0,12	0,0119%
Escriturador da Nota Comercial (Manutenção) (anual)	2.656,34	0,00	0,0004%
Escriturador e Liquidante do CRI (Manutenção) (mensal)	1.273,00	0,00	0,0002%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (anual)	4.600,00	0,01	0,0007%
Contador do Patrimônio Separado (semestral)	1.560,00	0,00	0,0002%
B3 - Custódia da CCI (mensal)	11.760,00	0,02	0,0017%
B3 - Custódia do CRI (mensal)	5.600,00	0,01	0,0008%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (mensal)	1.000,00	0,00	0,0001%
B3 - Taxa Transação (mensal)	240,00	0,00	0,0000%
B3 - Utilização Mensal (mensal)	210,00	0,00	0,0000%
Valor Líquido para Emissora	674.319.281,68		

(1a) Comissionamento de Estruturação: 0,80% (oitenta centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total dos CRI emitidos (incluindo eventuais CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), calculado com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual deságio;

(1b) Prêmio de Garantia Firme: 0,05% (cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total da Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual deságio;

(1c) Comissionamento de Distribuição: (a) 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total dos CRI 1ª Série emitidos (incluindo eventuais CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), calculado com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual deságio; e (b) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total dos CRI 2ª série e dos CRI 3ª Série emitidos (incluindo eventuais CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), calculado com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual deságio. Foi considerado para fins de cálculo do Comissionamento de Distribuição, o volume de R\$ 233.333.333,33 (duzentos e trinta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e três centavos) para cada série. O volume de cada série e, consequentemente, o Comissionamento de Distribuição final poderão ser alterados após resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI e serão especificados no Prospecto Definitivo.

(1d) Comissionamento de Sucesso: ser calculado por série de CRI, observada a fórmula abaixo:

$Comissão\ de\ Sucesso\ Série_n = [Taxa-Teto\ de\ Remuneração\ Série_n - Taxa\ Final\ de\ Remuneração\ Série_n] \times Volume\ Série\ n \times Prazo\ Médio\ Série\ n \times 30\%$

Sendo:

$Comissão\ de\ Sucesso\ Série_n$ é um número inteiro maior que zero a ser pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador referente à n-ésima série;

$Taxa-Teto\ de\ Remuneração\ Série_n$ é a taxa de abertura do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

$Taxa\ Final\ de\ Remuneração\ Série_n$ é a taxa final da n-ésima série obtido por meio do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

$Volume\ Série_n$ é o volume final da n-ésima série (incluindo eventuais CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional dos CRI), calculado com base no com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual deságio;

$Prazo\ Médio\ Série_n$ é o prazo médio da n-ésima série.

Os valores relativos a eventual Comissionamento de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à taxa-teto indicada para cada série no Procedimento de Bookbuilding dos CRI.

(1e) Os Comissionamentos serão pagos pela Devedora aos Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no Contrato de Distribuição, líquido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

(2) Foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

(3) Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima após resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI.

(4) Cálculo realizado considerando 700.000 (setecentos mil) CRIs, correspondente ao Valor Total da Emissão de, inicialmente, R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).

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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

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, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: <https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/> neste website clicar em “Download” da versão mais recente disponível.

CVM: <https://www.gov.br/cvm>, (neste website, na seção “Principais Consultas” selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “Informações da Securitizadora” e na aba “Securitizadora” buscar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e preencher no campo “Período de Entrega de:” a data requerida, e preencher no campo “Período de Entrega Até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download.

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora e dos Avalistas

Não Aplicável, considerando que a Devedora e os Avalistas não são companhias abertas.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 e para o primeiro trimestre findo em 31 de março de 2025, podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: acessar <https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/>.

CVM (Fundos Net): acessar <https://www.gov.br/cvm> (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “Virgo Companhia Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Virgo Companhia Securitizadora”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar o documento desejado “ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download), selecionar “Todos”

15.3. Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, para o primeiro trimestre findo em 31 de março de 2025, respectivamente, foram incorporadas como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XIII ao presente Prospecto.

Nos termos dos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM nº 60, bem como do item 12.3 do Anexo E à Resolução CVM nº 160, é facultado à Emissora apresentar alternativamente as demonstrações financeiras do devedor ou do coobrigado que represente mais de 20% da totalidade da emissão. Considerando que os Avalistas não possuem demonstrações financeiras auditadas, serão apresentadas e utilizadas para fins deste Prospecto exclusivamente as demonstrações financeiras da Devedora.

15.4. Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 175 deste Prospecto.

A Aprovação Societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 181 deste Prospecto.

As Aprovações Societárias dos Avalistas foram incorporadas como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 193 deste Prospecto.

15.5. Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 205 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 217 deste Prospecto.

Os contratos sociais dos Avalistas foram incorporados como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 259 deste Prospecto.

15.6. Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VII a este Prospecto, a partir da página 285 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Termo de Emissão foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VIII a este Prospecto, a partir da página 547 deste Prospecto.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos:

- (a) A Escritura de Emissão de CCI foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX a este Prospecto, a partir da página 643 deste Prospecto;
- (b) A Declaração da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 679 deste Prospecto;

- 
- (d) A Declaração do Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XI a este Prospecto, a partir da página 683 deste Prospecto;
 - (e) O Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI foi incorporado como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XII a este Prospecto, a partir da página 687 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

1. Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162

At.: Departamento de Gestão e Atendimento Virgo

Tel: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

2. Coordenadores

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, andares 29 e 30, Vila Nova Conceição

CEP 04543-907, São Paulo – SP

At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br

ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61
São Paulo – SP, CEP 01453-000

At.: Mercado de Capitais

Tel.: (11) 3170- 2000

E-mail: mercado.capitais@abcbrasil.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Marina Rodrigues

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Caio Viggiano / Thais Dias / Mariana Ferrer

Tel.: +55 11 98473-3407 / +55 11 95078-7250 /
+55 11 93355-4725

E-mail: caio.viggiano@itaubba.com /
thais.dias@itaubba.com /
mariana.ferrer@itaubba.com /

IBBA-FixedIncomeMiddleMarket@itau-
unibanco.com.br

3. Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
São Paulo – SP. CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br /
pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

Website: <https://www.vortex.com.br/>

4. Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
São Paulo – SP. CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br /
pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

<i>Website: https://www.vortex.com.br/</i>	
5. Assessor Jurídico da Devedora LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, nº 1.227 – 14º andar – Itaim Bibi CEP 04533-014, São Paulo – SP At.: Mariana Pollini e e Isabela Magalhães Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: mariana.pollini@lefosse.com / isabela.magalhaes@lefosse.com <i>Website: https://lefosse.com/</i>	6. Assessor Jurídico dos Coordenadores PINHEIRO NETO ADVOGADOS Rua Hungria, nº 1.100, Jardim Europa CEP 01455-906, São Paulo - SP At.: Fábio Rocha Pinto e Silva / Julia Jacques de Moraes Telefone: (11) 3247-6234 E-mail: fsilva@pn.com.br / jjacques@pn.com.br Site: www.pinheironeto.com.br
7. Auditores Independentes da Emissora BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S R Maj Quedinho, nº 90, Andar 3 - Centro CEP 01050-901, São Paulo – SP At.: Andre Silva Moura Telefone: (11) 3848 5880 - R 5812 E-mail: CONTABILIDADE_INTERNA@BDO.COM.BR <i>Website: https://www.bdo.com.br/pt-br/bdo-brazil</i>	8. Auditores Independentes da Devedora Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Avenida Jamel Cecilio, nº 2.929 - Ed. Brookfield Towers, sala 2701 Torre B - Jardim Goiás - Goiânia (GO) Brasil T +55 62 3215-8444 At: Daniel Menezes Vieira e-mail: daniel.vieira@br.gt.com <i>Website: www.grantthornton.com.br</i>
9. Escriturador Itaú Corretora de Valores S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, São Paulo – SP, CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Departamento de Escrituração Tel.: (11) 4090-1482 E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br	10. Agente de Liquidação Itaú Unibanco S.A. Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo – SP At.: Departamento de Escrituração Tel.: (11) 4090-1482 E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br
11. Devedora e Avalistas Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lote 02, bairro Setor Sul CEP 74093-250, Goiás, GO At: Alexandre Pedreira Pereira Tel: (62) 3220-8800 E-mail: controladoria@buritiempreendimentos.com.br; operacoes@buritiempreendimentos.com.br; alexandre@buritiempreendimentos.com.br	

Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços:

Securitizadora: www.virgo.inc (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Regulatório", selecionar "Emissões" e em seguida localizar o documento desejado).

XP Investimentos: www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Brasil Terrenos - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

ABC: <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website pesquisar por “CRI Buriti - 290ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, localizar o documento desejado).

Bradesco BBI: <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste website, clicar em “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Brasil Terrenos 2025 - 290ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização” e depois selecionar o documento desejado).

Itaú BBA: <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website clicar em “Buriti”, localizar o ano “2025”, verificar a oferta “290ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e então, localizar o documento desejado).

CVM/B3 (Fundos NET): <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIO61” ou “BRIMWLCRIO79” ou “BRIMWLCRIO87” sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) e 3ª (terceira), respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso| documento).

Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo VI a este Prospecto.

Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não Aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional.

As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

Os fatores macroeconômicos que afetam os negócios imobiliários da devedora incluem: (i) o ciclo imobiliário, que envolve a oferta ou lançamento de novos empreendimentos em relação à disponibilidade de terrenos e ao interesse do mercado por imóveis, seja para moradia ou investimento; (ii) a legislação urbanística, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo, que foram atualizados em 2023 e 2024; (iii) o crédito imobiliário e as políticas públicas, como o FGTS e programas como o Minha Casa Minha Vida, que ajudam a impulsionar o setor e reduzir o déficit habitacional; (iv) benefícios fiscais, especialmente o Regime Especial de Tributação, que foi favorecido na reforma tributária; (v) o nível de emprego e renda da população, que determinam a capacidade de compra de imóveis por consumidores e investidores; (vi) a taxa de juros (SELIC), que afeta diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) a inflação, que impacta os custos dos insumos utilizados na construção civil.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, VIDE ITEM 4 DESTA PROSPECTO.

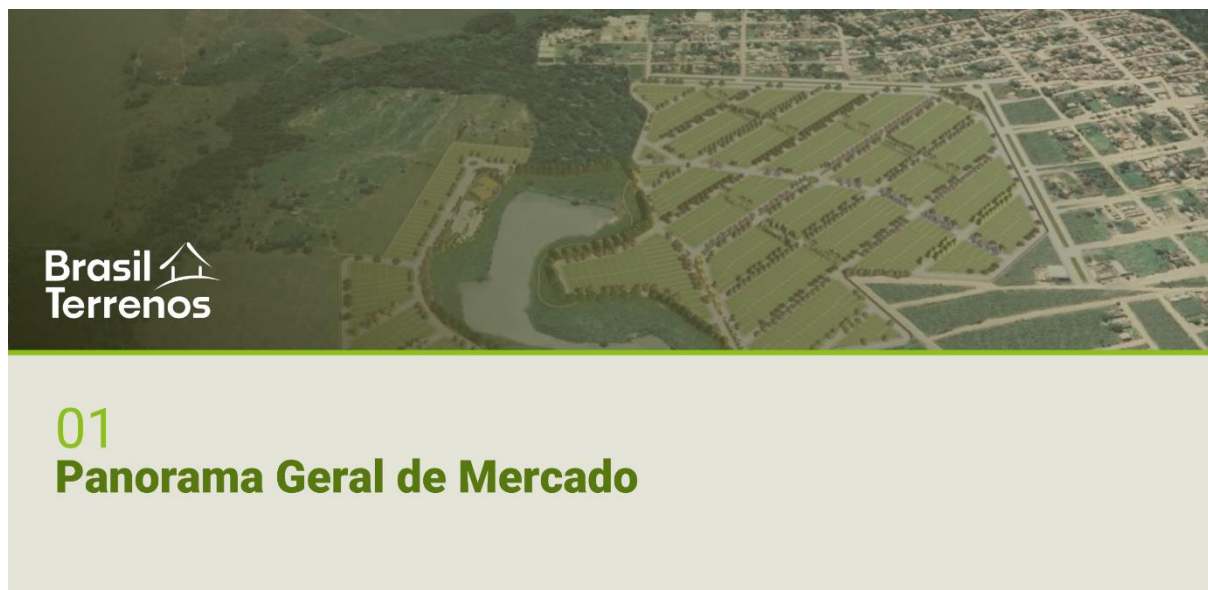
Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os 3 (três) últimos exercícios sociais.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, VIDE ITEM 12.5 DESTA PROSPECTO.

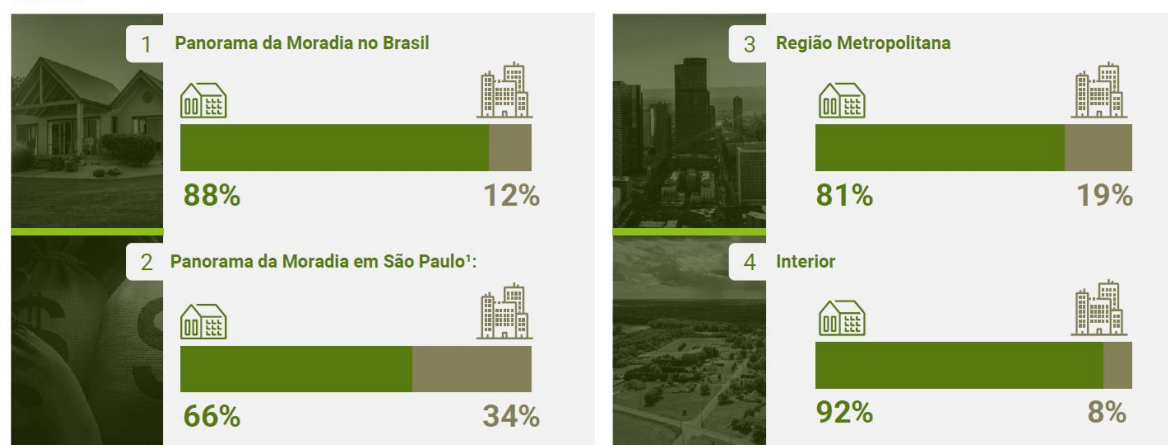
Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:



Horizontalidade Marcante no Mercado Brasileiro



Predominância de casas ante apartamentos no mercado imobiliário brasileiro, sobretudo nas regiões e nas faixas de renda de atuação da Brasil Terrenos.



Diferenças entre loteamento aberto, condomínio fechado e vertical



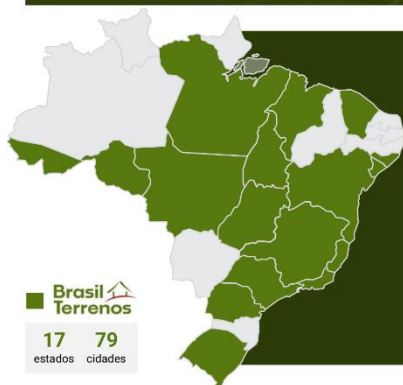
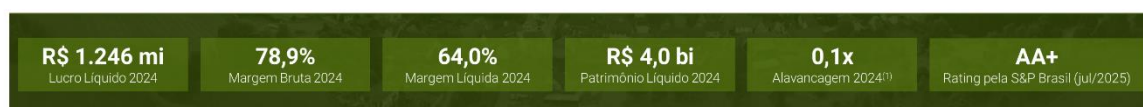
	 LOTEAMENTO ABERTO	 CONDOMÍNIO FECHADO	 CONSTRUÇÃO VERTICAL
PRINCIPAIS SEMELHANÇAS	Paisagismo Água e Esgoto Iluminação Pública Ruas Pavimentadas	Paisagismo Água e Esgoto Iluminação Pública Ruas Pavimentadas	Paisagismo Água e Esgoto Iluminação Pública Ruas Pavimentadas
PRINCIPAIS DIFERENÇAS	Sem cercamento Sem condomínio mensal Menor custo de carregamento do estoque	Cercamento com muros e portaria Possui custo condominial Custo de carregamento elevado	Distrato impacta no caixa Necessidade de credor no desligamento Maior custo % de permuta do Terreno/VGV

Fonte: Informações da Companhia.

CONFIDENCIAL 6

02 Visão Geral da Brasil Terrenos

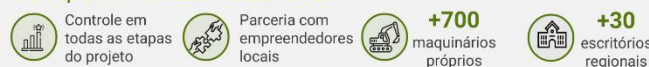
Brasil Terrenos: Líder no Mercado Brasileiro de Loteamento



PRESEÇA EM TODAS AS REGIÕES DO BRASIL



OPERAÇÃO VERTICALIZADA E ESCALÁVEL



PREVISIBILIDADE DE RECEITA POR CONTA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



Fonte: Informações da Companhia; Notas: (1) Dívida Líquida/Patrimônio Líquido; (2) Saldo de Recebíveis sem considerar os juros contratuais; (3) Sobre o saldo devedor de recebíveis.

CONFIDENCIAL 8

Sólido Histórico no Segmento de Loteamento



Fonte: Informações da Companhia

CONFIDENCIAL 9

Estrutura Societária e Conselho de Administração

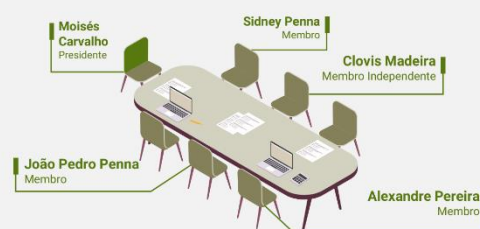
A Brasil Terrenos é controlada igualmente por duas empresas e conta com um conselho de administração formado por 5 membros.

Estrutura Societária



Fonte: Informações da Companhia.

Conselho de Administração



Governança & Comitês



20% de Membros Independentes



Estatuto social refletindo as regras do Novo Mercado

Presença em todas as regiões do país

Os loteamentos da Brasil Terrenos estão presentes em 79 cidades de 17 estados.

SUBDIVISÕES REGIONAIS					
Norte	Nordeste	Sul	Sudeste	SÃO PAULO	Centro- Oeste
ACRE • Rio Branco PARÁ • Altamira • Canaã dos Carajás • Eldorado dos Carajás • Itaituba • Marabá • Ourilândia do Norte • Paragominas • Parauapebas • Redenção • Santana do Araguaia • Santarém • Tucumã • Tucuruí • Xinguba	RONDÔNIA • Ariquemes • Cacoal • Ji-Paraná • Porto Velho • Rolim de Moura TOCANTINS • Araguaina • Gurupi • Luzimangues • Palmas • Porto Nacional	ALAGOAS • Arapirica • Maceió • Marechal Deodoro • Penedo • Rio Largo • São Miguel dos Campos BAHIA • Alagoinhas • Barreiras CEARÁ • Crato • Itapipoca • São Gonçalo do Amarante • Tauá MARANHÃO • Balsas SERGIPE • Barra dos Coqueiros	PARANÁ • Guarapuava • Vitorino RIO GRANDE DO SUL • Cachoeira do Sul • Camela • Caxias do Sul • Guaiíba • Pelotas • Porto Alegre • Rio Grande • Santa Cruz do Sul • São Leopoldo • Viçmarão	ESPÍRITO SANTO • Colatina MINAS GERAIS • Montes Claros • Nova Serrana • Poços de Caldas • Uberaba • Vespasiano RIO DE JANEIRO • Arraial do Cabo • Duque de Caxias • Itaboraí • Itaíraia • Macaé • Rio de Janeiro	SÃO PAULO • Álvares Machado • Avaré • Caçapava • Itapetininga • Lorena • Presidente Prudente • Sertãozinho GOIÁS • Bela Vista de Goiás • Goiânia • Porangatu • Rio Verde MATO GROSSO • Alta Floresta • Cáceres • Cuiabá • Tangará da Serra • Várzea Grande

Fonte: Documentos da Companhia de 2025.

Presença Geográfica



CONFIDENCIAL 11

Presença em todas as regiões do país

A Brasil Terrenos possui escritórios em diferentes regiões, com o objetivo de estar mais próxima dos clientes e atuar de forma alinhada às necessidades do mercado local.



Fonte: Documentos da Companhia.

CONFIDENCIAL 12

Landbank contratado de +R\$25bi em todas regiões do Brasil

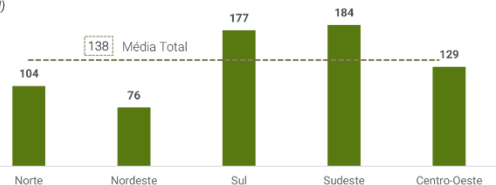


Landbank estrategicamente posicionado para atender a demanda do mercado conforme velocidade de absorção de novos empreendimentos.

Região	Cidades	Quantidade de Terrenos¹	Preço Médio de Venda¹ (R\$ mil)	GVG Contratado¹ (R\$ milhões)	GVG Participação Brasil Terrenos (R\$ milhões)
Norte	25	52.707	104	5.506	3.428
Nordeste	14	28.302	76	2.161	1.628
Sul	12	34.321	177	6.067	3.197
Sudeste	19	51.183	184	9.408	5.064
Centro-Oeste	9	17.997	129	2.326	1.644
Total	61	184.510	138	25.467	14.960 (59%)

Preço Médio de Venda¹ por Região

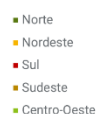
(R\$ mil)



Fonte: Informações da Companhia na data base de maio de 2025.
Notas: ¹ Valores estimados

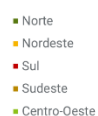
GVG Contratado¹ por Região

(R\$ milhões; %)



Quantidade de Terrenos¹ por Região

(R\$ mil; %)



CONFIDENCIAL 13

Casos Seleccionados



1 Parauapebas - PA 15 loteamentos lançados na região

Lotes Lançados
28.931

3 Presidente Prudente - SP 4 loteamentos lançados na região

Lotes Lançados
3.948



2 Uberaba - MG 3 loteamentos lançados na região

Lotes Lançados
3.708

4 Rio Largo - AL 2 loteamentos lançados na região

Lotes Lançados
6.136

A Brasil Terrenos constrói não apenas os lotes, mas toda a infraestrutura do bairro, do saneamento à eletricidade.

Fonte: Documentos da Companhia.



Pavimentação



Paisagismo



Rede de Água



Rede Elétrica



Iluminação Pública



Rede de Esgoto

Parauapebas: Modelo escalável de desenvolvimento de mercados locais



GVG agregado dos lotes aumentou em R\$ 1,66 bilhões entre 2008 e 2022.

PARAUAPEBAS (PA)

	Residencial Cidade Jardim I, II e III 2008	Residencial Cidade Jardim IV 2009	Residencial Cidade Jardim V, VI e VIII 2010	Residencial Jardim Ipiranga, Jardim Tropical e Cidade Jardim IX e X 2012	Residencial Cidade Jardim VII e XI 2013	Residencial Serra Grande I 2022
Área Vendável	1.490.715 m²	565.207 m²	1.067.924 m²	2.141.031 m²	967.649 m²	577.700 m²
Total de Unidades	5.416	2.647	4.408	9.853	3.977	2.630
Unidades Vendidas%	99,1%	99,5%	96,6%	99,3%	95,9%	71,3%
GVG Agregado (R\$ m)	551	730	1.304	1.766	1.957	2.207

Fonte: Documentos da Companhia. Data base: 31/03/2025.

CONFIDENCIAL 15

03 Modelo de Negócios

Modelo de Negócios Verticalizado

Operação verticalizada e integrada desde a prospecção de terrenos até o pós vendas.

Modelo de Negócios



Fonte: Documentos da Companhia.

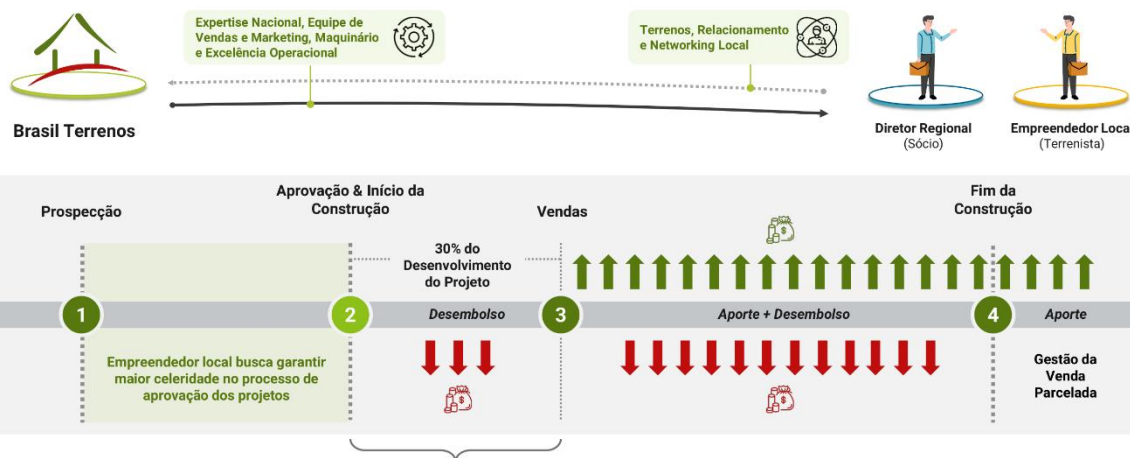
Operação Verticalizada

1	Prospecção de Áreas Times de prospecção local conduzem pesquisas preliminares
2	Projetos Compostos por times especializados internos e escritórios externos
3	Aprovações Equipes regionais especializadas em aprovações, acompanhamento diário, documentações e alterações necessárias para dar agilidade aos processos
4	Construção Equipamentos + equipe de funcionários qualificada responsável por terraplanagem, asfalto, redes de água, elétrica e de esgoto
5	Marketing Equipe própria com colaboradores que ficam responsáveis por toda comunicação da empresa
6	Vendas Equipe de pessoas na área comercial em todas as cidades com empreendimentos lançados
7	Administração da Carteira Escritório de atendimento e cobrança local para estar conectado com particularidades e regionalidades dos clientes
8	Manutenção dos Empreendimentos Equipe de manutenção local, reinvestindo parte do faturamento mensal

CONFIDENCIAL 17

Modelo de Parceria que proporciona capilaridade regional

A parceria com o empreendedor local contribui para agilizar o processo de aprovação dos projetos sem o custo de carregio.



Fonte: Documentos da Companhia.

CONFIDENCIAL 18

Construção com equipamentos próprios



Fonte: Documentos da Companhia.

CONFIDENCIAL 19

Implementação de Ferramentas Tecnológicas para Otimização de Processos



Soluções tecnológicas aumentam vendas, satisfação de clientes e fortalecem os controles internos da companhia.

Sistema Interno de Monitoramento

Automatizações no monitoramento facilitam o acompanhamento dos empreendimentos e a interface entre comprador e corretor.



Otimização de processos internos e ganhos de eficiência com tecnologia proprietária



Visibilidade global dos dados e monitoramento do desempenho de vendas



Identificação de tendências e auxílio na tomada de decisões

Ferramenta de BI e Inteligência Artificial

Sistema permite monitoramento completo e em diferentes níveis de granularidade de etapa essencial do negócio da Companhia



Acompanhamento detalhado da performance de vendas por regional, empreendimento, período e vendedor



Visibilidade de indicadores de cancelamento, ticket médio e valor de vendas, permitindo melhor controle operacional



Avaliação objetiva de desempenho e atingimento de metas do time de corretores

ChatBot Brasil Terrenos

Atendimento garantido, rápido e disponível 24h por dia, agilizando atividades operacionais básicas da companhia



Envio de Boletos e Extratos de Forma Segura e com Baixo Tempo de Resposta



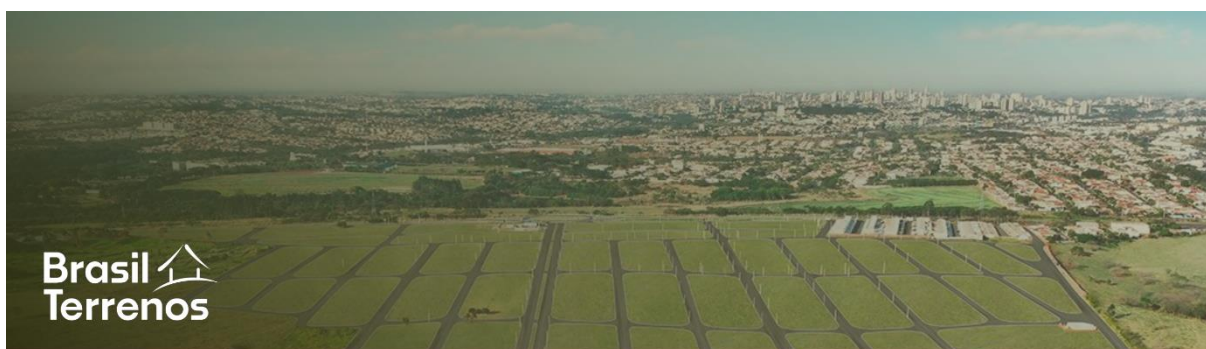
Encaminhamento para Atendentes da Própria Cidade do Cliente



Integração com Inteligência Artificial para Permitir um Atendimento Mais Conversacional e Menos Robotizado

Fonte: Documentos da Companhia.

CONFIDENCIAL 20



04 Destaques Financeiros

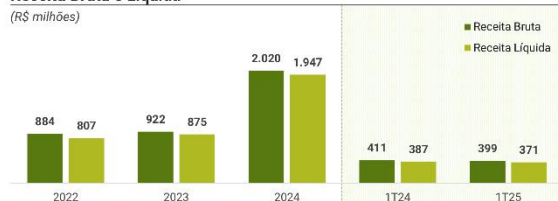
Destaques Financeiros



A Brasil Terrenos obteve um Lucro Líquido de R\$1,2 bilhões e uma Margem Bruta de 79% em 2024.

Receita Bruta e Líquida

(R\$ milhões)



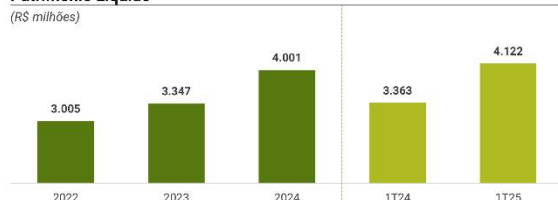
Lucro Bruto e Margem Bruta

(R\$ milhões; %)



Patrimônio Líquido

(R\$ milhões)



Lucro Líquido e Margem Líquida

(R\$ milhões; %)



Fonte: Grant Thornton; Brasil Terrenos Holding S.A. - Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente entre 31 de Dezembro de 2021 a 31 de março de 2025.

CONFIDENCIAL 22

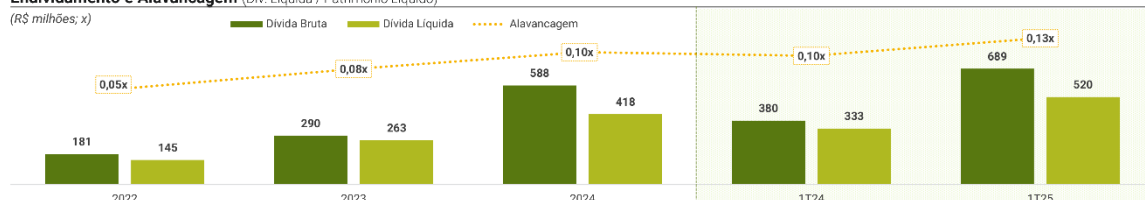
Endividamento



A Companhia apresenta baixa alavancagem, com emissões de CRI e Notas Comerciais refletindo o crescimento recente da dívida.

Endividamento e Alavancagem (Div. Líquida / Patrimônio Líquido)

(R\$ milhões; x)



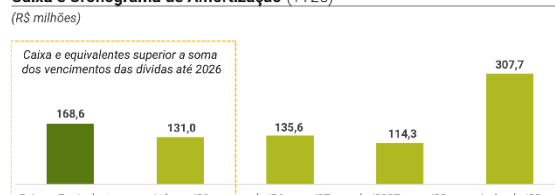
Perfil do Endividamento (1T25)

(%)



Caixa e Cronograma de Amortização (1T25)

(R\$ milhões)



Fonte: Grant Thornton; Brasil Terrenos Holding S.A. - Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente entre 31 de Dezembro de 2021 a 31 de março de 2025.

CONFIDENCIAL 23



05 Destaques Operacionais

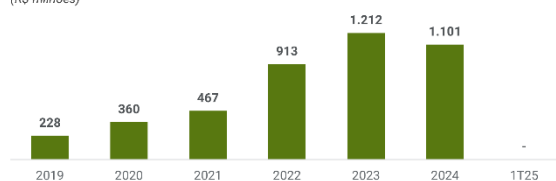
Destaques Operacionais



A Companhia apresentou um crescimento consistente das vendas líquidas e manutenção do estoque em patamares estáveis.

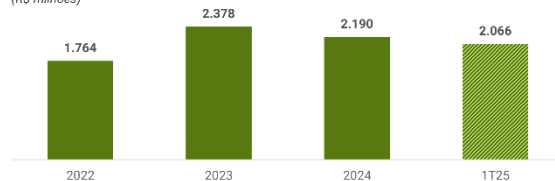
VGv Lançamentos

(R\$ milhões)



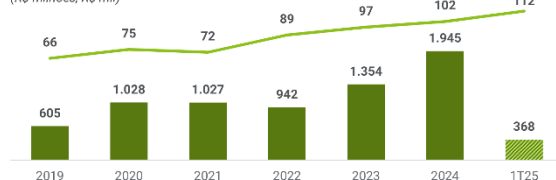
VGv Estoque

(R\$ milhões)



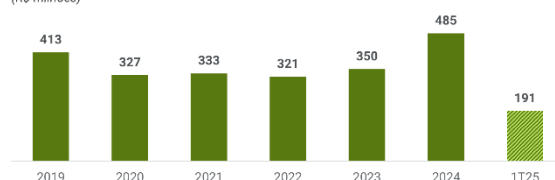
Vendas e Preço Médio por Unidade

(R\$ milhões; R\$ mil)



VGv Distratos

(R\$ milhões)



Fonte: Informações da Companhia

CONFIDENCIAL 25

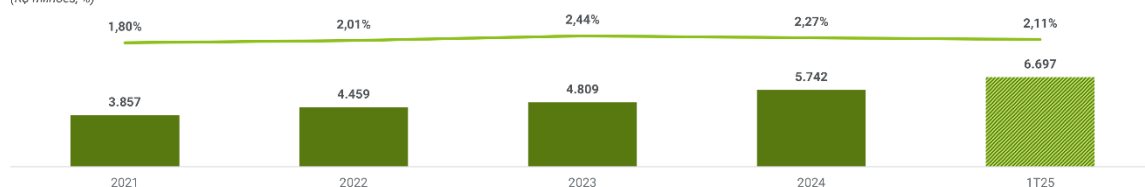
Destaques Operacionais



A gestão interna de 100% da carteira de recebíveis tem contribuído para a manutenção de níveis historicamente baixos de inadimplência.

Saldo de Recebíveis¹ e % Inadimplência/Saldo de Recebíveis

(R\$ milhões; %)



Valores a Receber

(R\$ milhões)



Fonte: Informações da Companhia. Notas: (1) Saldo de Recebíveis sem considerar os juros contratuais.

CONFIDENCIAL 26



ANEXOS

ANEXO I	Cópia da ata da Aprovação Societária da Emissora
ANEXO II	Cópia da ata da Aprovação Societária da Devedora
ANEXO III	Cópia das atas das Aprovações Societárias dos Avalistas
ANEXO IV	Cópia do Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO V	Cópia do Estatuto Social da Devedora
ANEXO VI	Cópia dos contratos sociais dos Avalistas
ANEXO VII	Termo de Securitização assinado
ANEXO VIII	Termo de Emissão assinado
ANEXO IX	Escritura de Emissão de CCI assinada
ANEXO X	Declaração da Emissora
ANEXO XI	Declaração da Instituição Custodiante
ANEXO XII	Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI
ANEXO XIII	Demonstrações Financeiras da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Cópia da ata da Aprovação Societária da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
01 07JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024**

1. **Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").
3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.
5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:



DocuSign
01 07 24

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R\$ 75.822.071.478,38 (setenta e cinco bilhões, oitocentos e vinte e dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3. Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições que, no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários, ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

5.4. Com relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. Encerramento: Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.



JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por



Daniel Magalhães

safeWeb

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

assinado digitalmente por

Assinado por: ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 0584450381
DataHora da Assinatura: 17/06/2024 11:03:42 PST

ICP

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

assinado digitalmente por

Assinado por: IVO VEL KOS
CPF: 00211005882
DataHora da Assinatura: 18/06/2024 10:41:51 PST

ICP

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por



Daniel Magalhães

safeWeb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

assinado digitalmente por

Assinado por: CARLA QUAGLIO EVANGELISTA
CPF: 03722934381
DataHora da Assinatura: 18/06/2024 10:13:50 PST

ICP

Carla Quaglio Evangelista



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Cópia da ata da Aprovação Societária da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

CNPJ nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5230049687

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2025**

- 1 **HORA, DATA E LOCAL:** Realizada no dia 23 de julho de 2025, às 10:00 horas, na sede social da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Quadra F44, Lotes 02, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250 ("**Sociedade**").
- 2 **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme autorizado pelo artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").
- 3 **MESA:** Presidente: Sr. Moisés Carvalho Pereira Secretário: Sr. Ricardo Rosanova Garcia.
- 4 **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i) Nos termos do artigo 20 do estatuto social da Sociedade, a realização, pela Sociedade, da sua 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), no valor total de R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), podendo tal montante ser diminuído em virtude do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos do "*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*" ("**Termo de Emissão**"), a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente, a **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, conjunto 83, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 17.819.216/0001-86 ("**MCP Holding**") e a **SGPENNA – PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Redenção, estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, Jardim Umuarama, CEP 68.552-140, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41, na qualidade de avalistas ("**SGPenna Participações**", em conjunto com MCP Holding, "**Avalistas**"), e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S2", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de Titular das Notas Comerciais ("**Securitizadora**"), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei 14.195**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, as quais serão subscritas pela Securitizadora que, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Sociedade no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos

contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI (conforme abaixo definida) e do Termo de Emissão (**“Créditos Imobiliários”**) e emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (**“CCI”**), por meio do *“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 Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (**“Agente Fiduciário dos CRI”**) e vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a sua 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (**“CRI 1ª Série”**), da 2ª (segunda) série (**“CRI 2ª Série”**) e da 3ª (terceira) série (**“CRI 3ª Série”**) e, em conjunto com os CRI 1ª Série e com os CRI 2ª Série e, **“CRI”**), em conformidade com o estabelecido no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.”* (**“Termo de Securitização”**), a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (**“Resolução CVM 160”**), destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (**“Oferta”**), com a intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como a celebração dos respectivos instrumentos e seus eventuais aditamentos que formalizam o Aval (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando ao **(a)** Termo de Emissão; e **(b)** Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido);

(ii) Autorização expressa para que os representantes legais e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Assembleia Geral Extraordinária, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** contratar os prestadores de serviço para realização da Emissão e da Oferta, tais como, mas não se limitando, ao banco liquidante, a Securitizadora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 na qualidade de coordenador Líder da Oferta (**“Coordenador Líder”**), o **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76 (**“ABC”**), 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, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (**“Bradesco BBI”**), **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (**“Itaú BBA”**) quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, o ABC e o Bradesco BBI, os **“Coordenadores”**), o Agente Fiduciário dos CRI e aos assessores legais, entre outros conforme

necessário; **(b)** negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e **(c)** negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais, à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Emissão, ao “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização.*” a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora, as Avalistas e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), quaisquer eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios que venham a ser necessários no âmbito da Oferta e da Emissão; e

(iii) Ratificação de todos os atos já praticados pelos representantes legais da Sociedade para a Emissão das Notas Comerciais e a realização da Emissão e da Oferta.

5 DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, o Secretário esclareceu que a presente ata será lavrada na forma de sumário, conforme facultado pelo artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações, bem como será publicada na forma de extrato. Em seguida, após exame e discussões, os acionistas da Sociedade deliberaram sobre os itens constantes da Ordem do Dia e decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(i) Autorização da Emissão, pela Sociedade, das Notas Comerciais, para colocação privada, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas nos termos do Termo de Emissão:

(a) **Número da Emissão:** A Emissão constitui a 7ª (sétima) emissão de notas comerciais da Sociedade;

(b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) dos CRI, poderá ser diminuído em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), representando um mínimo de Notas Comerciais de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante cancelamento das Notas Comerciais não colocadas;

(c) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 3 (três) séries. A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme abaixo definidos. A quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Notas Comerciais será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*;

(d) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial

ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Sociedade, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (**“Opção de Lote Adicional dos CRI”**);

- (e) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (**“Valor Nominal Unitário”**);
- (f) **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será aquela prevista no Termo de Emissão (**“Data de Emissão”**);
- (g) **Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195;
- (h) **Conversibilidade:** As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Sociedade;
- (i) **Classificação de Risco:** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir classificação de risco às Notas Comerciais. A Emitente contratou e deverá manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência dos CRI, agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda. (**“Agências de Classificação de Risco Selecionadas”**);
- (j) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, **(a)** as Notas Comerciais 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão, em data a ser definida no Termo de Emissão (**“Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série”** e **“Notas Comerciais 1ª Série”**, respectivamente); e **(b)** as Notas Comerciais 2ª Série (**“Notas Comerciais 2ª Série”**) e as Notas Comerciais 3ª Série (**“Notas Comerciais 3ª Série”**) terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, em data a ser definida no Termo de Emissão (**“Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série”** e **“Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série”** e, quando referidas em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, as **“Datas de Vencimento”**);
- (k) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** Para os fins da Emissão, as Notas Comerciais serão (i) integralmente subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do Termo de Emissão, a assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Termo de Emissão e o registro da titularidade das Notas Comerciais nos livros e sistemas do

Escriturador; e (ii) integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, (ii.a) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii.b) caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais de cada uma das séries, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, exclusive, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Sociedade à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão e desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme definidas no Termo de Emissão);

- (l) **Procedimento de *Bookbuilding*:** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Sociedade, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, observado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da Emissão das Notas Comerciais; (iii) o valor total da emissão dos CRI e, consequentemente, o valor total da Emissão das Notas Comerciais, tendo em vista a possibilidade de exercício parcial ou o não exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI; e (iv) a taxa final da remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais ("**Procedimento de *Bookbuilding***");
- (m) **Atualização Monetária das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais não serão atualizadas monetariamente;
- (n) **Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto das Notas Comerciais 1ª Série**" e "**Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série**", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme abaixo definido) da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
- (o) **Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 107,00% (cento e sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto das Notas Comerciais 2ª Série**" e "**Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série**", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada de forma exponencial e

cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme abaixo definido), desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

- (p) **Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 3ª Série**”): (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série**” e, quando denominada em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, a “**Remuneração das Notas Comerciais**”). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
- (q) **Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, “**Data de Pagamento**”), conforme as datas de pagamento indicadas no Termo de Emissão;
- (r) **Amortização Programada:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Termo de Emissão, observado o período de carência aplicável a cada série (“**Amortização Programada**”) e de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão. A Amortização Antecipada Facultativa estará sujeita ao atendimento das condições descritas no Termo de Emissão, conforme aplicáveis;
- (s) **Repactuação Programada:** As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada;
- (t) **Resgate Antecipado Facultativo:** A Sociedade poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, no caso

das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, nas datas a serem definidas no Termo de Emissão, o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das séries (“**Resgate Antecipado Facultativo**”). Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: **(a) em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:** ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**”), conforme fórmula descrita no Termo de Emissão; e **(b) em relação às Notas Comerciais 3ª Série:** maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” a seguir: **(b.1)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou **(b.2)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão, somado aos Encargos Moratórios. O Resgate Antecipado Facultativo estará sujeito ao atendimento das condições descritas no Termo de Emissão, conforme aplicáveis;

- (u) **Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI:** A Sociedade deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais 1ª Série e Notas Comerciais 2ª Série, com o consequente cancelamento dos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no Termo de Emissão, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definida no Termo de Emissão), a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (“**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**”);
- (v) **Resgate Antecipado por Evento Tributário:** Na ocorrência do disposto na Cláusula 12.1 do Termo de Emissão ou de um desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância pela Sociedade e/ou pelos Avalistas ao disposto na Resolução

do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, conforme aplicável à Emissão e/ou a consequente ocorrência de qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária vigente na Data de Emissão que venha a ocorrer com relação aos rendimentos das Notas Comerciais (“**Evento Tributário**”), a Sociedade poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais (“**Resgate Antecipado por Evento Tributário**”). No caso de Resgate Antecipado por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Securitizadora em relação a cada uma das respectivas séries das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: **(a)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, sem o pagamento de qualquer prêmio. O Resgate Antecipado por Evento Tributário deverá observar os termos e condições descritos no Termo de Emissão;

- (w) **Amortização Antecipada Facultativa:** A Sociedade poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, nas datas a serem definidas no Termo de Emissão, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais de qualquer uma das séries, desde que observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“**Amortização Antecipada Facultativa**”). Na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Facultativa será equivalente: **(a) em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:** à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa (“**Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa**”), conforme fórmula descrita no Termo de Emissão; e **(b) em relação às Notas Comerciais 3ª Série:** maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” a seguir: **(b.1)** parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo

pagamento da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento; ou **(b.2)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Antecipada Facultativa, calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão, somado aos Encargos Moratórios. A Amortização Antecipada Facultativa estará sujeita ao atendimento das condições descritas no Termo de Emissão, conforme aplicáveis;

- (x) **Aquisição Facultativa:** A Sociedade não poderá adquirir as Notas Comerciais.
- (y) **Garantia Fidejussória:** A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Sociedade em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, Remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"), os Avalistas estão obrigados, por meio do Termo de Emissão, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Sociedade venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão ("**Aval**");
- (z) **Local e Horário de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Sociedade no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Emissão), por meio de transferência eletrônica de recursos. Tais pagamentos devem ser realizados até às 12:00 horas (horário de São Paulo), exceto nos casos em que o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI coincidirem no mesmo dia, situação na qual os recursos deverão ser creditados impreterivelmente até às 10:00 horas da manhã (horário de São Paulo).
- (aa) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”);

- (bb) **Vencimento Antecipado:** As Notas Comerciais estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas no Termo de Emissão (“**Evento de Inadimplemento**”); e
- (cc) **Demais características da Emissão:** As demais características da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão;

(ii) Aprovação para os representantes legais da Sociedade e/ou seus procuradores plenamente constituídos, conforme o caso, a praticar(em) todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a **(i)** celebração de todos os documentos necessários à realização e formalização da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição, assim como qualquer outro instrumento, aditamento, requerimento, formulário, declaração e termo relacionado à Emissão; **(ii)** discussão, negociação e definição de todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis a todos e quaisquer outros instrumentos, aditamentos, requerimentos, formulários, declarações, termos e/ou demais documentos pertinentes à realização da Emissão; e **(iii)** contratação dos prestadores de serviço para a realização da Emissão e da Oferta, tais como, mas não se limitando, aos Coordenadores, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, aos assessores legais, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e a quaisquer outros prestadores de serviço necessários à implementação da Emissão, podendo para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos; e

(iii) Aprovação e ratificação de todos os atos já praticados pelos representantes legais da Sociedade para a Emissão das Notas Comerciais e a realização da Emissão e da Oferta.

6 ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, observadas as formalidades legais e não havendo a oposição de nenhum acionista, o Presidente deu por encerrada a Assembleia Geral Extraordinária, lavrando-se a presente ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada na data informada no preâmbulo.

7 ASSINATURAS E PRESENÇA: Presidente da Mesa, Sr. Moisés Carvalho Pereira, Secretário da Mesa, Sr. Ricardo Rosanova Garcia. Acionistas Presentes: MCP Holding Administração de Ativos S.A. e SGPenna – Participação, Administração e Investimentos Ltda.

A presente cópia é fiel da ata original lavrada e assinada por todos os presentes no livro próprio.

Goiânia, 23 de julho de 2025.

Mesa:

DocuSigned by
Moisés Carvalho Pereira
Assinado por: MOISES CARVALHO PEREIRA 05679516268
CPF: 05679516268
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:28:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v5
ID: 524E377D0C8410

Moisés Carvalho Pereira

DocuSigned by
Ricardo Rosanova Garcia
Assinado por: RICARDO ROSANOVA GARCIA 25879238637
CPF: 25879238637
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2025 | 08:39:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/BR-V5
ID: 324B771225C6422

Ricardo Rosanova Garcia

Acionistas:

DocuSigned by
Moisés Carvalho Pereira
Assinado por: MOISES CARVALHO PEREIRA 05679516268
CPF: 05679516268
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:28:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v5
ID: 524E377D0C8410

MCP Holding Administração de Ativos
Ltda.

DocuSigned by
Sidney Guimarães Penna
Assinado por: SIDNEY GUIMARAES PENNA 19774532104
CPF: 19774532104
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:31:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v5
ID: 524E377D0C8410

SGPenna – Participação,
Administração e Investimentos Ltda.

ANEXO III

Cópia das atas das Aprovações Societárias dos Avalistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ nº 17.819.216/0001-86

NIRE 35.233.692.214

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2025**

- 1 **Hora, Data e Local:** Realizada no dia 23 de julho de 2025, às 10:00 horas, na sede social da **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 17.819.216/0001-86, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, conjunto 83, Vila Olímpia, CEP 04.547-004 (“**Sociedade**”).
- 2 **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, conforme autorizado pelo artigo 1.072, §2º da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), em razão de estarem presentes os sócios representando a totalidade do capital social.
- 3 **Mesa:** Presidente: Sr. Moisés Carvalho Pereira Secretário: Sr. Alexandre Pedreira Pereira.
- 4 **Ordem do Dia:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) autorização para que a Sociedade possa prestar garantia fidejussória, na forma de Aval (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) em favor da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, (“**Emitente**”) no âmbito da 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, no valor total de R\$875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) (“**Emissão**”), podendo tal montante ser diminuído em virtude do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão), respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão), com prazo de vencimento de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 1ª (primeira) série (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série**” e “**Notas Comerciais 1ª Série**”, respectivamente) e de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 2ª (segunda) série (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série**” e “**Notas Comerciais 2ª Série**”, respectivamente) e para as Notas Comerciais da 3ª (terceira) série (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série**” esta, quando referidas em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, as “**Datas de Vencimento**” e “**Notas Comerciais 3ª Série**”, respectivamente, esta, quando em conjunto com as Notas Comerciais 1ª Série e Notas Comerciais 2ª Série, as “**Notas Comerciais**”), e juros remuneratórios (i) das Notas Comerciais 1ª Série, correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), a serem definidos no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão), limitados a 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 1ª Série**” e “**Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por

Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Emissão) da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) das Notas Comerciais 2ª Série, correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, a serem definidos no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão), limitados a 107,00% (cento e sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 2ª Série**” e “**Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (iii) das Notas Comerciais 3ª Série, prefixados e corresponderão a um determinado percentual ao ano, a ser fixado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 3ª Série**”): (iii.a) o percentual equivalente à Taxa DI, apurada com base na taxa referente ao preço de ajuste divulgado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* pela B3, em sua página na Internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida, de forma exponencial, de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (iii.b) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis (“**Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série**”, quando em conjunto com Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, “**Remuneração das Notas Comerciais**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada nos termos do “*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Termo de Emissão**”), a ser celebrado entre a Emitente, a Sociedade, a **SGPENNA PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, Jardim Umuarama, CEP 68.552-140, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41, na qualidade de avalistas (“**Avalistas**”), e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, na qualidade de Titular das Notas Comerciais (“**Securitizadora**”), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“**Lei 14.195**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, as quais serão subsctas pela Securitizadora que, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Sociedade no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas

Comerciais, das CCI (conforme abaixo definido) e do Termo de Emissão (“**Créditos Imobiliários**”) e emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), por meio do “*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 Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“**Agente Fiduciário dos CRI**”) e vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a sua 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“**CRI 1ª Série**”), da 2ª (segunda) série (“**CRI 2ª Série**”) e da 3ª (terceira) série (“**CRI 3ª Série**”) e, em conjunto com CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, “**CRI**”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), do **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 (“**ABC**”), do **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, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Bradesco BBI**”), e do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Itaú BBA**”, em conjunto com Coordenador Líder, ABC e Bradesco BBI, “**Coordenadores**”), bem como a celebração dos respectivos instrumentos e seus eventuais aditamentos que formalizam o aval, incluindo, mas não se limitando ao **(a)** Termo de Emissão; e **(b)** “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização.*” a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora, as Avalistas e os Coordenadores (“**Contrato de Distribuição**”);

- (ii) autorização expressa para que a administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião de Sócios, objetivando a Emissão, a Oferta e a outorga do Aval, incluindo, mas não se limitando, negociar e definir os termos e condições, bem como celebrar os documentos relativos às Notas

Comerciais, à Emissão, à Oferta e ao Aval, seus eventuais aditamentos, rerratificações e/ou alterações e quaisquer documentos a eles acessórios; e

- (iii) ratificação de todos os atos já praticados pela administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados para a realização da Emissão, da Oferta e a outorga do Aval.

5 Deliberações: Abertos os trabalhos e instalada a reunião, o Presidente colocou em discussão e votação as matérias da ordem do dia. Desta forma, os sócios decidiram:

- (i) autorizar a Sociedade, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emitente em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, Remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Emissão) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"), a outorga de garantia fidejussória, prestada na forma de aval pela Sociedade e outros avalistas a serem indicados no Termo de Emissão, que se obrigam, solidariamente com a Emitente, em caráter irrevogável e irretratável, perante os titulares de Notas Comerciais, como avalistas e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até o pagamento integral do valor das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emitente ou pelos avalistas, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emitente no âmbito da Oferta ("**Aval**"), em favor da Emitente, no âmbito da Emissão e da Oferta, bem como a celebração dos respectivos instrumentos que formalizam o Aval, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Emissão e ao Contrato de Distribuição;
- (ii) autorizar expressamente a administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião de Sócios, objetivando a Emissão, a Oferta e a outorga do Aval, incluindo, mas não se limitando, negociar e definir os termos e condições, bem como celebrar os documentos relativos às Notas Comerciais, à Emissão, à Oferta e ao Aval, seus eventuais aditamentos, rerratificações e/ou alterações e quaisquer documentos a eles acessórios; e
- (iii) ratificar todos os atos já praticados pela administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados para a realização da Emissão, da Oferta e a outorga do Aval.

6 Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata.

Reaberta a sessão, foi esta lida, aprovada e assinada por todos. Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado em Livro próprio.

A presente cópia é fiel da ata original lavrada e assinada por todos os presentes no livro próprio.

São Paulo, 23 de julho de 2025.

Mesa:

DocuSigned by
Moisés Carvalho Pereira
Assinado por: MOISÉS CARVALHO PEREIRA 05679516268
CPF: 05679516268
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:34:01 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
534EE7F7D0C8410...

Moisés Carvalho Pereira
Presidente

DocuSigned by
Alexandre Pedreira Pereira
Assinado por: ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA 81548010278
CPF: 81548010278
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:36:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
534EE7F7D0C8410...

Alexandre Pedreira Pereira
Secretário

Sócios:

DocuSigned by
Moisés Carvalho Pereira
Assinado por: MOISÉS CARVALHO PEREIRA 05679516268
CPF: 05679516268
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:33:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
534EE7F7D0C8410...

Moisés Carvalho Pereira

DocuSigned by
Alexandre Pedreira Pereira
Assinado por: ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA 81548010278
CPF: 81548010278
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:35:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
534EE7F7D0C8410...

Alexandre Pedreira Pereira

DocuSigned by
Manoel Vicente Pereira Neto
Assinado por: MANOEL VICENTE PEREIRA NETO 51499916272
CPF: 51499916272
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 21:10:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
A76ACE3911914E3...

Manoel Vicente Pereira Neto

DocuSigned by
Andiara Pereira Tavernard
Assinado por: ANDIARA PEDREIRA PEREIRA 82027153268
CPF: 82027153268
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:35:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
534EE7F7D0C8410...

Andiara Pereira Tavernard

SGPENNA – PATRICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 11.548.917/0001-41

NIRE 15201113361

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2025**

- 1 **Hora, Data e Local:** Realizada no dia 23 de julho de 2025, às 10:00 horas, na sede social da **SGPENNA – PATRICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 11.548.917/0001-41, com sede na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, setor Jardim Umuarama, CEP 68.552-140 (“**Sociedade**”).
- 2 **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, conforme autorizado pelo artigo 1.072, §2º da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), em razão de estarem presentes os sócios representando a totalidade do capital social.
- 3 **Mesa:** Presidente: Sr. Sidney Guimarães Penna Secretário: Sr. João Pedro Filgueira Guimarães Penna.
- 4 **Ordem do Dia:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) autorização para que a Sociedade possa prestar garantia fidejussória, na forma de Aval (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) em favor da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, (“**Emitente**”) no âmbito da 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, no valor total de R\$875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) (“**Emissão**”), podendo tal montante ser diminuído em virtude do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão), respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão), com prazo de vencimento de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 1ª (primeira) série (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série**” e “**Notas Comerciais 1ª Série**”, respectivamente) e de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 2ª (segunda) série (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série**” e “**Notas Comerciais 2ª Série**”, respectivamente) e para as Notas Comerciais da 3ª (terceira) série (“**Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série**” esta, quando referidas em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, as “**Datas de Vencimento**” e “**Notas Comerciais 3ª Série**”, respectivamente, esta, quando em conjunto com as Notas Comerciais 1ª Série e Notas Comerciais 2ª Série, as “**Notas Comerciais**”), e juros remuneratórios (i) das Notas Comerciais 1ª Série, correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), a serem definidos no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão), limitados a 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 1ª Série**” e “**Remuneração das**

Notas Comerciais 1ª Série”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Emissão) da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** das Notas Comerciais 2ª Série, correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI de um dia, “*over extra-grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, a serem definidos no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão), limitados a 107,00% (cento e sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 2ª Série**” e “**Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(iii)** das Notas Comerciais 3ª Série, prefixados e corresponderão a um determinado percentual ao ano, a ser fixado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre (“**Taxa Teto das Notas Comerciais 3ª Série**”): (iii.a) o percentual equivalente à Taxa DI, apurada com base na taxa referente ao preço de ajuste divulgado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* pela B3, em sua página na Internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida, de forma exponencial, de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (iii.b) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis (“**Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série**”, quando em conjunto com Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, “**Remuneração das Notas Comerciais**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada nos termos do “*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Termo de Emissão**”), a ser celebrado entre a Emitente, a Sociedade, a **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, conjunto 83, Vila Olímpia, CEP 04.547-004 inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86, na qualidade de avalistas (“**Avalistas**”), e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, na qualidade de Titular das Notas Comerciais (“**Securitizadora**”), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“**Lei 14.195**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, as quais serão subscritas pela Securitizadora que, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Sociedade no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais

encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, das CCI (conforme abaixo definido) e do Termo de Emissão (“**Créditos Imobiliários**”) e emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), por meio do “*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 Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“**Agente Fiduciário dos CRI**”) e vinculará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a sua 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“**CRI 1ª Série**”), da 2ª (segunda) série (“**CRI 2ª Série**”) e da 3ª (terceira) série (“**CRI 3ª Série**”) e, em conjunto com CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, “**CRI**”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), do **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 (“**ABC**”), do **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, nº 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Bradesco BBI**”), e do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Itaú BBA**”, em conjunto com Coordenador Líder, ABC e Bradesco BBI, “**Coordenadores**”), bem como a celebração dos respectivos instrumentos e seus eventuais aditamentos que formalizam o aval, incluindo, mas não se limitando ao **(a)** Termo de Emissão; e **(b)** “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização.*” a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora, as Avalistas e os Coordenadores (“**Contrato de Distribuição**”);

- (ii) autorização expressa para que a administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião de Sócios, objetivando a Emissão, a Oferta e a outorga do Aval, incluindo, mas não se limitando, negociar e definir os termos e condições, bem como celebrar os documentos relativos às Notas

Comerciais, à Emissão, à Oferta e ao Aval, seus eventuais aditamentos, rerratificações e/ou alterações e quaisquer documentos a eles acessórios; e

- (iii) ratificação de todos os atos já praticados pela administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados para a realização da Emissão, da Oferta e a outorga do Aval.

5 Deliberações: Abertos os trabalhos e instalada a reunião, o Presidente colocou em discussão e votação as matérias da ordem do dia. Desta forma, os sócios decidiram:

- (i) autorizar a Sociedade, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emitente em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, Remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Emissão) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"), a outorga de garantia fidejussória, prestada na forma de aval pela Sociedade e outros avalistas a serem indicados no Termo de Emissão, que se obrigam, solidariamente com a Emitente, em caráter irrevogável e irretratável, perante os titulares de Notas Comerciais, como avalistas e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até o pagamento integral do valor das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emitente ou pelos avalistas, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emitente no âmbito da Oferta ("**Aval**"), em favor da Emitente, no âmbito da Emissão e da Oferta, bem como a celebração dos respectivos instrumentos que formalizam o Aval, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Emissão e ao Contrato de Distribuição;
- (ii) autorizar expressamente a administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião de Sócios, objetivando a Emissão, a Oferta e a outorga do Aval, incluindo, mas não se limitando, negociar e definir os termos e condições, bem como celebrar os documentos relativos às Notas Comerciais, à Emissão, à Oferta e ao Aval, seus eventuais aditamentos, rerratificações e/ou alterações e quaisquer documentos a eles acessórios; e
- (iii) ratificar todos os atos já praticados pela administração da Sociedade e/ou os procuradores plenamente constituídos por esta nomeados para a realização da Emissão, da Oferta e a outorga do Aval.

6 Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata.

Reaberta a sessão, foi esta lida, aprovada e assinada por todos. Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado em Livro próprio.

A presente cópia é fiel da ata original lavrada e assinada por todos os presentes no livro próprio.

Redenção, 23 de julho de 2025.

Mesa:

DocuSigned by
Sidney Guimarães Penna
Assinado por: SIDNEY GUIMARAES PENNA.19774532104
CPF: 19774532104
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:43:43 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

Sidney Guimarães Penna
Presidente

DocuSigned by
João Pedro Filgueira Guimarães Penna
Assinado por: JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA.04098146100
CPF: 04098146100
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:41:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

João Pedro Filgueira Guimarães
Penna
Secretário

Sócios:

DocuSigned by
Camila Cortez Guimarães Penna
Assinado por: CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA.92718601100
CPF: 92718601100
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:38:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

Camila Cortez Guimarães Penna

DocuSigned by
Raissa Filgueira Guimarães Penna Mundim
Assinado por: RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA.MUNDIM.04098144158
CPF: 04098144158
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:42:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

Raissa Filgueira Guimarães Penna
Mundim

DocuSigned by
João Vitor Filgueira Guimarães Penna
Assinado por: JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA.04098147173
CPF: 04098147173
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:41:05 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

João Vitor Filgueira Guimarães Penna

DocuSigned by
João Pedro Filgueira Guimarães Penna
Assinado por: JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA.04098146100
CPF: 04098146100
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:41:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

João Pedro Filgueira Guimarães
Penna

DocuSigned by
Sidney Guimarães Penna
Assinado por: SIDNEY GUIMARAES PENNA.19774532104
CPF: 19774532104
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:43:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

Miguel Arconti Guimarães Penna
Representado por
Sidney Guimarães Penna

DocuSigned by
Carmem Lucia Barbosa
Assinado por: CARMEM LUCIA BARBOSA.18380051249
CPF: 18380051249
Data/Hora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:39:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Múltipla v5
-----SIAEEF77D0C8410-----

Carmem Lúcia Barbosa

ANEXO IV

Cópia do Estatuto Social da Securitizadora

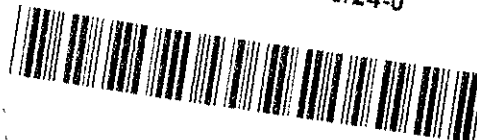
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP
01 05 24



JUCESP PROTOCOLO
0.723.870/24-0



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024**

1. **Data e Horário e Local:** Em 30 de abril de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900.
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. **Publicações:** O Relatório de Administração, as Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, foram publicadas em 01 de abril de 2024, nas versões impressa e digital do Jornal "O Dia SP".
5. **Ordem do dia:**
 - a. **Em Assembleia Geral Ordinária:** (i) exame, discussão e votação do Relatório de Administração, das Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e (ii) deliberação sobre os resultados em relação ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.
 - b. **Em Assembleia Geral Extraordinária:** (i) aumento do capital social da Companhia no valor de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais), passando o capital social de R\$ 35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), sem a emissão de novas ações e a consequente alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia; e (ii) uma vez aprovado o item anterior, realizar a consolidação do Estatuto Social da Companhia.



6. **Deliberações:** A acionista delibera, inicialmente, pela lavratura da ata desta assembleia em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

6.1. EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

6.1.1. Com relação ao item (i) da ordem do dia, foram aprovados, sem ressalvas, o Relatório de Administração, as Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

6.1.2. Com relação ao item (ii) da ordem do dia, foi apurado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, lucro líquido de R\$ 23.521.478,81 (vinte e três milhões, quinhentos e vinte e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta e um centavos), que será destinado da seguinte maneira:

(a) R\$ 6.708.572,36 (seis milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e setenta e dois reais e trinta e seis centavos) para a absorção de prejuízos acumulados de exercícios anteriores;

(b) R\$ 840.645,32 (oitocentos e quarenta mil, seiscentos e quarenta e cinco mil reais e trinta e dois centavos) para constituição de reserva legal;

(c) R\$ 3.993.065,28 (três milhões, novecentos e noventa e três mil, sessenta cinco reais e vinte e oito centavos) a título de dividendos mínimos obrigatórios, dos quais R\$ 3.221.887,07 (três milhões, duzentos e vinte e um mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sete centavos) tiveram sua distribuição realizada como dividendos intercalares, conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de abril de 2024 e o excedente, no valor de R\$ 771.178,21 (setecentos e setenta e um mil, cento e setenta e oito reais e vinte e um centavos) adicionais ora distribuídos;

(d) R\$ 11.979.195,85 (onze milhões, novecentos e setenta e nove mil, cento e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos) destinados à conta de reserva de lucros.

6.2. EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

6.2.1. Com relação ao item (i) da ordem do dia, foi aprovado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais), passando o capital social de R\$ 35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), sem a emissão de novas ações, mediante a integralização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no mesmo valor de R\$ 4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais), realizado pela acionista em 15 de abril de 2024.



2024
21 05 24

6.2.2. Em decorrência da aprovação no item acima, realizar a alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia, de forma que passe a refletir o novo capital social, que passará a vigorar com a seguinte redação:

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

6.2.3. Com relação ao item (ii) da ordem do dia, aprovada a alteração acima, a Acionista resolve aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do Anexo I da presente Ata.

7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura: Foi autorizado, ainda, pelos presentes, a publicação desta ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicação dos Anexos. Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Assembleia suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelo Presidente, pela Secretária e pelos acionistas presentes.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por
Daniel Magalhães
safeweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Presidente

assinado por ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 040.808.808-00
SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
CNPJ: 04.000.000/0001-91
C. SAT
RECEBIMOS AS 08:00:00
ICP-Brasil

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Acionista

assinado digitalmente por
Daniel Magalhães
safeweb

assinado digitalmente por
Olavo Miguel Sapichewski Arfelli Meyer
safeweb

VIRGO HOLDING S.A



2023
21 05 24**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 na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros e quaisquer outros, passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e todos os demais, emissões de CRI e CRA e demais Certificados de Recebíveis; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio e de seus Certificados de Recebíveis, quando assim permitido.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos (imobiliários, do agronegócio e dos demais tipos); (b) gestão e administração de créditos imobiliários, do agronegócio, e dos demais tipos, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários de títulos de crédito do agronegócio e dos demais tipos; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos de suas emissões; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II

0083P
21 05 24

CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentas e trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º. Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois 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.



2023
21 05 24

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
- ix. ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

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.



2023
21 05 24

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 08 (oito) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Controles Internos, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor Financeiro, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções



30.05.24
21 05 24

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá ao (i) Diretor Presidente em conjunto com qualquer 1 (um) Diretor, (ii) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (iii) qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou ainda (iv) 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B, observado o disposto abaixo:

(a) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro Diretor;

(b) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;

(c) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador;

(d) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por qualquer 1 (um) Procurador de Classe A em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador de Classe B.

Parágrafo Quarto – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B.



2018 SP
21 05 24

Parágrafo Quinto – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser sempre representada por 02 (dois) Diretores, em conjunto, sendo um deles, necessariamente, o Diretor Presidente ou o Diretor de Compliance. As procurações deverão, ainda, conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais e que poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter, na sede social, uma relação atualizada das procurações em vigor, outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Sexto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Oitavo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Nono – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Décimo – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.



2023
21 05 24

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, 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.

ANEXO V

Cópia do Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

Pelo presente instrumento particular de alteração contratual, as partes:

(i) **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1108, conj. 83, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.819.216/0001-86, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. Moises Carvalho Pereira, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6256297 PC/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 056.795.162-68, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250; e

(ii) **SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, Jardim Umuarama, CEP 68.552-140, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.548.917/0001-41, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. Sidney Guimarães Penna, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1.182.873 SSP-GO e inscrito no CPF/ME sob o nº 197.745.321-04, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250.

Únicas sócias representando a totalidade do capital social da **BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada de direito privado, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10, registrada na JUCEG sob o nº 5220338421-3 em 02 de setembro de 2014 ("Sociedade"), resolvem alterar o Contrato Social da Sociedade, procedendo, para tanto, da seguinte forma:

1. Os sócios deliberam em aumentar o capital social da empresa, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente desse país, que é de R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais), divididos em 1.000.000 (Um milhão) de quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor Total	%
MCP Holding Administração de Ativos Ltda.	500.000	R\$ 500.000,00	50
SGPENNA Participação, Adm. e Investimentos Ltda.	500.000	R\$ 500.000,00	50
Total	1.000.000	R\$ 1.000.000,00	100

- (a) **Do reconhecimento de AFAC para aumento do capital social e subscrição e integralização de novas quotas** — a sócia **MCP Holding Administração de Ativos Ltda.**, já qualificada anteriormente, resolve converter AFAC — adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 787.287.572,00 (Setecentos e oitenta e sete milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais), em quotas subscritas e integralizadas ao capital social, passando, portanto, a deter 787.787.572,00 (Setecentos e oitenta e sete milhões, setecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e duas) quotas societárias, no valor de R\$ 787.787.572,00 (Setecentos e oitenta e sete milhões, setecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais).
- (b) **Do reconhecimento de AFAC para aumento do capital social e subscrição e integralização de novas quotas** — a sócia **SGPENNA Participação, Adm. e Investimentos Ltda.**, já qualificada anteriormente, resolve converter AFAC — adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 787.287.572,00 (Setecentos e oitenta e sete milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais), em quotas subscritas e integralizadas ao capital social, passando, portanto, a deter 787.787.572,00 (Setecentos e oitenta e sete milhões, setecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e duas) quotas societárias, no valor de R\$ 787.787.572,00 (Setecentos e oitenta e sete milhões, setecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais).
- (c) Mediante as alterações do quadro societário, o capital social passa a ser de R\$ 1.574.575.144,00 (Um bilhão, quinhentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro reais), divididos em 1.574.575.144 (Um bilhão, quinhentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro) quotas societárias, no valor de R\$ 1,00 (um real cada), conforme quadro que se segue:

Sócios	Quotas	Valor Total	%
MCP Holding Administração de Ativos Ltda.	787.787.572	R\$ 787.787.572,00	50
SGPENNA Participação, Adm. e Investimentos Ltda.	787.787.572	R\$ 787.787.572,00	50
Total	1.574.575.144	R\$ 1.574.575.144,00	100

2. Os sócios decidem, transformar o tipo societário da Sociedade de sociedade limitada para uma sociedade por ações de capital fechado, sob a nova denominação **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, sendo certo que tal transformação não acarretará em qualquer solução de continuidade, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais contraídos pela Sociedade até a presente data, em conformidade com os artigos 1.113 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de

2002 (Código Civil), 220 e seguintes da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”), e da Instrução Normativa nº 81, de 10 de junho de 2020, do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI).

3. Ato contínuo, os sócios decidem aprovar, considerando a transformação do tipo societário, que:

(a) fica mantida a sede social da Sociedade na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, no município de Goiânia – Go, CEP 74.093-250;

(b) o objeto social da Companhia permanece inalterado;

(c) o atual capital social, no valor de R\$ 1.574.575.144,00 (Um bilhão, quinhentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro reais), permanecerá inalterado, todavia sendo dividido em 1.000.000 (um milhão) quotas, sendo R\$ 1.574,58 (Um mil, quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) cada uma, as quais comporão o capital social e nesse ato serão convertidas em 1.000.000 (um milhão) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, alocadas entre os acionistas de acordo com a tabela abaixo, conforme evidenciado no Boletim de Subscrição anexo ao presente instrumento (Anexo I) e averbação em Livro de Registro de Ações Nominativas da Sociedade:

Acionistas	nº de ações ordinárias	%
MCP Holding Administração de Ativos Ltda.	500.000	50,00%
SGPENNA Participação, Adm. e Investimentos Ltda.	500.000	50,00%
Total	1.000.000	100,00%

(d) a administração da Companhia será exercida por um Conselho de Administração, sendo eleitos por unanimidade os seguintes membros a seguir listados para compô-lo, todos com um mandato de 2 (dois) anos a contar da presente data, sendo permitida a reeleição, devendo permanecer no cargo até a posse de seus substitutos: (i) o Sr. **Moisés Carvalho Pereira**, acima qualificado; (ii) o Sr. **Sidney Guimarães Penna**, acima qualificado; (iii) o Sr. **Alexandre Pedreira Pereira**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6128048 SSP/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 815.480.102-78, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250; (iv) o Sr. **João Pedro Filgueira Guimarães Penna**, brasileiro, casado em regime de separação absoluta de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5619616 SSP/GO e inscrito no CPF/ME sob o nº 040.981.461-00, com

domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250; e (v) **Clóvis Ailton Madeira**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.313.404 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 253.599.328-72, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, todos eleitos ao cargo de Conselheiro de Administração. Cada um dos Conselheiros ora eleitos aceitou o cargo para o qual foi eleito e foi empossado nesta data mediante assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio (Anexo II), tendo declarado não estar impedido de exercer a administração da Companhia: (a) por lei especial; (b) em virtude de condenação criminal, ou por encontrar-se sob os efeitos dela; (c) em virtude de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou (d) por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

4. Os acionistas decidem fixar o montante máximo global e anual de remuneração dos Diretores ora eleitos em até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), podendo este montante ser revisto, a qualquer tempo.
5. À luz das deliberações acima, os acionistas aprovam o Estatuto Social da Companhia, que integra este instrumento (Anexo III), o qual, juntamente com o disposto na Lei das S.A. e demais disposições legais aplicáveis, passa a reger a Companhia a partir desta data.
6. Os acionistas decidem pela não instalação do Conselho Fiscal da Companhia neste momento.
7. Fica ademais acordado que os atos societários da Companhia sejam publicados em um jornal de grande circulação.
8. Por fim, os acionistas autorizaram o Conselho de Administração a praticar todos os atos que se façam necessários à formalização das deliberações ora aprovadas, bem como assinar todo e qualquer documento necessário para implementar tais deliberações, nos termos e condições determinados no presente instrumento.

As partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via, de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas 5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações da Brasil Terrenos Holding Ltda. realizada em 7 de janeiro de 2025)

Sócios/Acionistas:

MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.

Por: Moises Carvalho Pereira

<Assinado digitalmente>

SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.

Por: Sidney Guimarães Penna

<Assinado digitalmente>

Testemunhas:

Nome: Alexandre Pedreira Pereira

CPF: 815.480.102-78

<Assinado digitalmente>

Nome: João Pedro Filgueira Guimarães Penna

CPF: 040.981.461-00

<Assinado digitalmente>

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.
CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10
NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

ANEXO I
Boletim de Subscrição

Boletim de Subscrição das ações do capital social da **Brasil Terrenos Holding S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob nº 20.961.867/0001-10, com seu contrato social arquivado perante a JUCEG sob o NIRE 5220338421-3 (*em transformação*), relativo à transformação de tipo societário da Sociedade aprovada pela 5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações datada de 7 de janeiro de 2025.

Subscritor	Nº de Ações Ordinárias	Valor Subscrito	Valor Integralizado	Valor a Integralizar
MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1108, conj. 83, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.819.216/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social. _____ Por: Moises Carvalho Pereira <Assinado digitalmente>	500.000	R\$ 787.787.572,00	R\$ 787.787.572,00	R\$0,00
SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, Jardim Umarama, CEP 68.552-140, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.548.917/0001-41, neste ato representada na forma de seu Contrato Social. _____ Por: Sidney Guimarães Penna <Assinado digitalmente>	500.000	R\$ 787.787.572,00	R\$ 787.787.572,00	R\$0,00

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

ANEXO II
Termos de Posse

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Para efeitos legais do artigo 149 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) na sede social da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10, em transformação (“Companhia”), é empossado o Sr. **Moises Carvalho Pereira**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6256297 PC/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 056.795.162-68, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, para o cargo de Conselheiro de Administração, eleito conforme as deliberações tomadas na 5ª Alteração de Contrato Social e Transformação da Companhia datada de 10 de janeiro de 2025. O Conselheiro de Administração foi eleito para mandato unificado de 2 (dois) anos, a contar de presente data, com a possibilidade de reeleição.

O Conselheiro de Administração ora empossado declara, expressamente, sob as penas da lei, ter conhecimento das disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que não está impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela; em virtude de pena que vede, ainda temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, contra relação de consumo, fé pública ou a propriedade.

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

MOISES CARVALHO PEREIRA

<Assinado digitalmente>

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

ANEXO II
Termos de Posse

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Para efeitos legais do artigo 149 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) na sede social da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10, em transformação (“Companhia”), é empossado o Sr. **Sidney Guimarães Penna**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1.182.873 SSP-GO e inscrito no CPF/ME sob o nº 197.745.321-04, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, para o cargo de Conselheiro de Administração, eleito conforme as deliberações tomadas na 5ª Alteração de Contrato Social e Transformação da Companhia datada de 10 de janeiro de 2025. O Conselheiro de Administração foi eleito para mandato unificado de 2 (dois) anos, a contar de presente data, com a possibilidade de reeleição.

O Conselheiro de Administração ora empossado declara, expressamente, sob as penas da lei, ter conhecimento das disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que não está impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela; em virtude de pena que vede, ainda temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, contra relação de consumo, fé pública ou a propriedade.

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

SIDNEY GUIMARÃES PENNA

<Assinado digitalmente>

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

ANEXO II
Termos de Posse

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Para efeitos legais do artigo 149 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) na sede social da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10, em transformação (“Companhia”), é empossado o Sr. **Alexandre Pedreira Pereira**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6128048 SSP/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 815.480.102-78, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, para o cargo de Conselheiro de Administração, eleito conforme as deliberações tomadas na 5ª Alteração de Contrato Social e Transformação da Companhia datada de 10 de janeiro de 2025. O Conselheiro de Administração foi eleito para mandato unificado de 2 (dois) anos, a contar de presente data, com a possibilidade de reeleição.

O Conselheiro de Administração ora empossado declara, expressamente, sob as penas da lei, ter conhecimento das disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que não está impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela; em virtude de pena que vede, ainda temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, contra relação de consumo, fé pública ou a propriedade.

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA

<Assinado digitalmente>

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

ANEXO II
Termos de Posse

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Para efeitos legais do artigo 149 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) na sede social da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10, em transformação (“Companhia”), é empossado o Sr. **João Pedro Filgueira Guimarães Penna**, brasileiro, casado em regime de separação absoluta de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5619616 SSP/GO e inscrito no CPF/ME sob o nº 040.981.461-00, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, para o cargo de Conselheiro de Administração, eleito conforme as deliberações tomadas na 5ª Alteração de Contrato Social e Transformação da Companhia datada de 10 de janeiro de 2025. O Conselheiro de Administração foi eleito para mandato unificado de 2 (dois) anos, a contar de presente data, com a possibilidade de reeleição.

O Conselheiro de Administração ora empossado declara, expressamente, sob as penas da lei, ter conhecimento das disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que não está impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela; em virtude de pena que vede, ainda temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, contra relação de consumo, fé pública ou a propriedade.

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA
<Assinado digitalmente>

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

ANEXO II
Termos de Posse

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Para efeitos legais do artigo 149 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) na sede social da **BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10, em transformação (“Companhia”), é empossado o Sr. **Clóvis Ailton Madeira**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.313.404 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 253.599.328-72, com domicílio comercial na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, para o cargo de Conselheiro de Administração, eleito conforme as deliberações tomadas na 5ª Alteração de Contrato Social e Transformação da Companhia datada de 10 de janeiro de 2025. O Conselheiro de Administração foi eleito para mandato unificado de 2 (dois) anos, a contar de presente data, com a possibilidade de reeleição.

O Conselheiro de Administração ora empossado declara, expressamente, sob as penas da lei, ter conhecimento das disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que não está impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela; em virtude de pena que vede, ainda temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, contra relação de consumo, fé pública ou a propriedade.

Goiânia, 10 de janeiro de 2025.

CLOVIS AILTON MADEIRA

<Assinado digitalmente>

BRASIL TERRENOS HOLDING LTDA.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 5220338421-3

**5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico
de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações**

**ANEXO III
Estatuto Social**

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

CNPJ/ME nº 20.961.867/0001-10

NIRE 20.961.867/0001-10

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A **Brasil Terrenos Holding S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima, que se rege pelo presente estatuto social (“Estatuto”) e pelas disposições legais que lhe são aplicáveis.

Parágrafo 1º A Companhia adota o nome fantasia de Brasil Terrenos.

Parágrafo 2º Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A — Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado (“Regulamento do Novo Mercado”).

Artigo 2º. A Companhia tem como objeto social: (a) a participação societária em outras sociedades, de qualquer forma ou natureza jurídica e que realizem qualquer tipo de atividade, exceto instituições financeiras, desde que lícita e de acordo com os preceitos da lei, podendo, para tanto, integralizar capital, adquirir quotas ou ações ou ainda realizar qualquer negócio jurídico admitido em lei para efetivação de seu objeto social (CNAE 6462-0/00); e (b) a administração de ativos de todo gênero, inclusive participações societárias, direitos creditórios, bens móveis e imóveis, marcas e patentes, assim como todo e qualquer bem passível de administração terceirizada, dos próprios acionistas e de terceiros (CNAE 6630-4/00).

Parágrafo Único. A Companhia poderá explorar outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no Artigo 2º.

Artigo 3º. A Companhia tem sede e foro na cidade de Goiânia, Estado de Goiás,

na Avenida 136, nº 761, QD. F44, LT. 02E, 10º andar, Condomínio Nasa Business Style, Bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, podendo, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir ou extinguir filiais, agências, departamentos, escritórios, depósitos ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional e no exterior.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 1.574.575.144,00 (Um bilhão, quinhentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro reais), dividido em 1.000.000 (um milhão) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Parágrafo 1º O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária confere a seu titular o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com a qual a Companhia mantenha contrato de escrituração em vigor, sem emissão de certificados.

Parágrafo 3º O custo de transferência da propriedade das ações poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Artigo 6º. A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, até o limite correspondente a 45% (quarenta e cinco por cento) do total de ações da Companhia à época da primeira oferta pública de ações (IPO) da Companhia.

Parágrafo 1º Dentro do limite autorizado neste artigo, o Conselho de Administração fixará o número, preço e prazo de integralização e as demais condições para a emissão de ações.

Parágrafo 2º Desde que realizado dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda: (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço da Companhia ou suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos

acionistas na outorga ou no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações.

Artigo 7º. A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), ou, ainda, nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais, poderá se dar sem que aos acionistas seja concedido direito de preferência na subscrição ou com redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

Artigo 8º. Nos casos previstos em lei, o valor de reembolso das ações, a ser pago pela Companhia aos acionistas dissidentes de deliberação da Assembleia Geral que tenham exercido direito de retirada, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação aceita nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 45 da Lei das S.A., sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III – ASSEMBLEIA GERAL

Seção I – Organização

Artigo 9º. A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei das S.A. e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, observados os prazos legais aplicáveis.

Parágrafo 2º As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes na assembleia, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Artigo 11, parágrafo único, deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das S.A.

Parágrafo 4º As atas de Assembleias Gerais deverão ser lavradas no Livro de Atas das Assembleias Gerais, e poderão, caso assim aprovado na Assembleia Geral em questão, ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com

omissão das assinaturas.

Artigo 10. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida por outro conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

Seção II – Competência

Artigo 11. Sem prejuízo de outras atribuições previstas em lei e regulamentos aplicáveis, e por este Estatuto Social, compete à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (a) aprovação das contas dos administradores e das demonstrações financeiras da Companhia a cada Exercício Social;
- (b) alteração do Estatuto Social da Companhia;
- (c) aumento do capital social da Companhia, exceto se aumento dentro do capital autorizado aprovado pelo Conselho de Administração;
- (d) redução do capital social da Companhia, exceto se para absorção de prejuízos acumulados, resgate ou recompra de ações;
- (e) transformação do tipo societário da Companhia, fusão, incorporação, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia;
- (f) emissão de debêntures conversíveis em ações, bônus de subscrição e/ou outros títulos ou valores mobiliários de dívida (exceto se de competência do Conselho de Administração, dentro do capital autorizado nos termos deste Estatuto Social), bem como o resgate ou conversão de debêntures, subscritas por qualquer pessoa;
- (g) aprovação de operações entre partes relacionadas;
- (h) alienação ou a contribuição para outra sociedade de ativos, cujo valor da operação corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da Companhia constantes do último balanço patrimonial aprovado;
- (i) confissão de falência, dissolução e/ou liquidação envolvendo Companhia e/ou cessação do estado de liquidação da Companhia, eleição e destituição dos liquidantes e julgamento das contas destes, eleição e destituição dos membros do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, bem como recuperação judicial ou extrajudicial;

- (j) alteração da política de dividendos prevista neste Estatuto Social que impacte negativamente os acionistas da Companhia;
- (k) proposta de eventual abertura do capital social e de oferta pública de valores mobiliários de emissão da Companhia;
- (l) destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos, de acordo com proposta apresentada pela administração;
- (m) aprovação do plano de negócios anual, do orçamento anual e o orçamento de capital da Companhia, bem como quaisquer alterações a estes documentos;
- (n) aprovação de planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- (o) qualquer emissão de novas dívidas ou repactuações que resultem em um endividamento superior a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido da Companhia, seja em uma única transação ou em transações acumuladas durante o mesmo exercício fiscal, conforme último balanço patrimonial aprovado;
- (p) eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- (q) aprovação previamente à negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
- (r) dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- (s) suspensão do exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e neste Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objetos de suspensão, sendo sempre observado o direito do acionista em questão ao amplo contraditório e proporcionalidade da pena aplicada; e
- (t) qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Para fins da alínea (r) acima:

- (a) a Assembleia Geral deverá ser instalada em primeira convocação com a

presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

(b) caso o quórum previsto na alínea (a) acima não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação; e

(c) a deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de aquisição de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral.

Artigo 12. O Presidente da Assembleia Geral não computará qualquer voto proferido em violação ao presente Estatuto ou às regras estabelecidas em Acordo de Acionistas vigentes e arquivados na sede social da Companhia, sob pena de responsabilidade pessoal.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I – Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

Artigo 13. A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, sendo que os cargos de Presidente do Conselho da Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo 1 ° O Conselho de Administração e a Diretoria, para melhor desempenho de suas funções, poderão criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, que deverão atuar como órgãos auxiliares sem poderes deliberativos, sempre no intuito de assessorá-los. Os membros dos comitês ou dos grupos de trabalho serão designados pelo Conselho de Administração ou pela Diretoria, conforme o caso.

Parágrafo 2 ° Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse em seus cargos mediante assinatura do termo de posse lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, observada a exigência de submissão à cláusula compromissória, conforme o disposto no Artigo 43, parágrafo único, deste Estatuto Social, bem como os demais requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 3 ° Os administradores da Companhia permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 14. As reuniões dos órgãos de administração serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social, será dispensada a convocação prévia e considerada regular a reunião em que estiverem presentes todos os seus membros.

Parágrafo 2º As reuniões poderão ser realizadas de modo parcial ou exclusivamente digital, por meio de videoconferência, audioconferência ou qualquer outro sistema eletrônico que permita: (i) o registro de presença e dos respectivos votos; (ii) a manifestação e o acesso simultâneo a documentos apresentados durante a reunião e que não tenham sido disponibilizados anteriormente; e (iii) a possibilidade de comunicação entre os presentes, sendo facultada a gravação pela Companhia.

Parágrafo 3º Os órgãos de administração deliberarão pelo voto da maioria dos presentes, nos termos dos Artigos 18 e 22 deste Estatuto Social, conforme o caso. Cada administrador, seja membro da Diretoria ou do Conselho de Administração, terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do respectivo órgão.

Parágrafo 4º Caso não estejam fisicamente presentes, os membros dos órgãos da administração terão a faculdade de manifestar seu voto por meio de: (i) delegação de poderes feita em favor de outro membro do respectivo órgão, (ii) voto escrito enviado antecipadamente e (iii) voto escrito transmitido por correio eletrônico.

Artigo 15. Nos termos do artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento de fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento.

Artigo 16. Dentro dos limites estabelecidos neste Artigo, a Companhia indenizará e manterá indenidos seus membros do Conselho de Administração, membros da Diretoria, membros de comitês de assessoramento e demais empregados que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia (em conjunto ou isoladamente, "Beneficiários"), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido pelos Beneficiários por força do exercício regular de suas funções na Companhia.

Parágrafo 1º A Companhia não indenizará o Beneficiário por (i) atos praticados fora do exercício das atribuições ou poderes; (ii) atos com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude; (iii) atos praticados em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia; (iv) indenizações decorrentes de ação social prevista no artigo 159 da Lei das S.A. ou ressarcimento de prejuízos de que trata o artigo 11, §5º, inciso II, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"); e (v) outros excludentes de indenização previstos em contrato de indenidade firmado com o Beneficiário.

Parágrafo 2º Caso seja condenado, por decisão arbitral, administrativa ou judicial transitada em julgado ou da qual não caiba mais recurso, em virtude de atos

praticados (i) fora do exercício de suas atribuições; (ii) com má-fé, dolo, culpa grave ou mediante fraude; ou (iii) em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia, o Beneficiário deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas incorridos com a assistência jurídica, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo 3º As condições e as limitações da indenização objeto do presente Artigo serão determinadas em contrato de indenidade, cujo modelo padrão deverá ser aprovado pelo Conselho de Administração, sem prejuízo da contratação de seguro específico para a cobertura de riscos de gestão.

Seção II – Conselho de Administração

Subseção I – Composição

Artigo 17. O Conselho de Administração será composto, sempre em número ímpar, por, no mínimo, 7 (sete) e, no máximo, 11 (onze) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos membros do Conselho de Administração, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

Parágrafo 2º Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado como independente o conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§4º e 5º, da Lei das S.A., na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º Para os fins da verificação do enquadramento do conselheiro independente, não é considerado conselheiro independente aquele que: (i) é acionista controlador direto ou indireto da Companhia; (ii) tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas à Companhia; (iii) é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até segundo grau do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; e/ou (iv) foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia ou do seu acionista controlador.

Parágrafo 4º Adicionalmente, as seguintes situações devem ser analisadas de modo a verificar se implicam na perda de independência do conselheiro independente em

razão das características, magnitude e extensão do relacionamento: (i) é afim até segundo grau do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; (ii) foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor de sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum da Companhia; (iii) tem relações comerciais com a Companhia, o seu acionista controlador ou sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum da Companhia; (iv) ocupa cargo em sociedade ou entidade que tenha relações comerciais com a Companhia ou com o seu acionista controlador que tenha poder decisório na condução das atividades da referida sociedade ou entidade; e/ou (v) recebe outra remuneração da Companhia, de seu acionista controlador, sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum além daquela relativa à atuação como membro do Conselho de Administração ou de comitês da Companhia, de seu acionista controlador, de suas sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum da Companhia, exceto proventos em dinheiro decorrentes de participação no capital social da Companhia e benefícios advindos de planos de previdência complementar.

Parágrafo 5º Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no §2º deste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 6º Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

Parágrafo 7º O membro do Conselho de Administração deverá ter reputação ilibada não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, quem: (i) atuar como administrador, conselheiro, consultor, advogado, auditor, executivo, empregado ou prestador de serviços em sociedades que se envolvam em atividades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. O membro do Conselho de Administração não poderá exercer direito de voto caso se configurem, supervenientemente à eleição, os mesmos fatores de impedimento, sem prejuízo do disposto no §8º deste Artigo.

Parágrafo 8º O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os interesses da Companhia.

Parágrafo 9º No caso de vacância do cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral, a qual deverá nomear o novo membro do Conselho de Administração para preenchimento do respectivo cargo de forma permanente até o término do prazo do mandato original.

Parágrafo 10º Exceto pelos Conselheiros independentes, quando eleitos, os membros

do Conselho de Administração não terão direito a remuneração especificamente relacionada com esta função.

Artigo 18. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente, eleito pela maioria de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos. O cargo de Presidente é de preenchimento obrigatório.

Parágrafo 1 ° Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Parágrafo 2 ° Na hipótese de vacância permanente do Presidente, um Conselheiro escolhido pela maioria dos membros do Conselho de Administração deverá assumir provisoriamente o cargo e deverá convocar uma reunião do Conselho de Administração em até 60 (sessenta) dias a partir da data de vacância, para a nomeação do novo Presidente do Conselho de Administração de forma permanente.

Subseção II – Reuniões

Artigo 19. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 4 (quatro) vezes ao ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do §1º deste Artigo. O Conselho de Administração poderá deliberar, por unanimidade, acerca de qualquer outra matéria não incluída na ordem do dia.

Parágrafo 1 ° As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por meio eletrônico ou por carta, pelo Presidente do Conselho de Administração a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência em primeira convocação e 2 (dois) dias de antecedência em segunda convocação, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Qualquer conselheiro poderá, mediante solicitação escrita ao Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

Parágrafo 2 ° O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no §6º abaixo.

Parágrafo 3 ° As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas na forma do Artigo 14 deste Estatuto Social, sendo que as deliberações serão tomadas por maioria de seus membros presentes na reunião.

Parágrafo 4 ° Nas deliberações do Conselho de Administração, o Presidente do órgão não terá o voto de qualidade em caso de empate na votação.

Parágrafo 5 ° O presidente de qualquer reunião do Conselho de Administração não deverá levar em consideração e não computará o voto proferido com infração aos termos de qualquer acordo de acionistas que possa estar devidamente arquivado na sede da Companhia, conforme disposto no artigo 118 da Lei das S.A.

Parágrafo 6 ° No caso de ausência ou impedimento temporário, de membro do Conselho de Administração, tal membro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do membro ausente ou temporariamente impedido.

Parágrafo 7 ° Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Subseção III - Competência

Artigo 20. Sem prejuízo de outras atribuições previstas em lei e regulamentos aplicáveis, e por este Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração da Companhia:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e administração de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores;
- (c) eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;
- (d) fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia;
- (e) solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- (f) escolher e substituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;

- (g) apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- (h) submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual, semestral ou trimestral;
- (i) apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- (j) apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades;
- (k) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (l) manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- (m) aprovar a emissão de debêntures conversíveis em ações, bônus de subscrição e/ou outros títulos ou valores mobiliários de dívida, exclusivamente nos casos de competência do Conselho de Administração, dentro do capital autorizado;
- (n) contratar administradores ou colaboradores para a Companhia com uma remuneração anual superior a R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais);
- (o) estabelecer a alçada da Diretoria para a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, bem como autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias de valor superior à alçada da Diretoria;
- (p) autorizar (1) a aquisição ou alienação de (i) investimentos em participações societárias em quaisquer outras sociedades ou (ii) terrenos para desenvolvimento imobiliário, bem como (2) associações societárias, *joint ventures*, ou alianças estratégicas com terceiros, em qualquer caso envolvendo montantes acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), seja por um ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza realizados durante o mesmo exercício social, exceto se previamente aprovado em plano de

negócios da Companhia;

(q) dentro do plano de negócios vigente, estabelecer a alçada da Diretoria para contratar endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia, incluindo a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição, bem como autorizar a contratação de endividamento financeiro e/ou assunção de qualquer dívida pela Companhia, caso a Companhia apresente endividamento líquido igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Companhia verificado no último balanço patrimonial disponível;

(r) autorizar o desenvolvimento de novos projetos de expansão e/ou investimentos em CAPEX pela Companhia, envolvendo um montante superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), seja por um ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza realizados durante o mesmo exercício social;

(s) autorizar a propositura de qualquer medida judicial ou administrativa, incluindo a celebração de acordos ou renúncia de direitos, envolvendo valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se relacionadas a dano à reputação e/ou à imagem da Companhia, dos acionistas ou suas respectivas afiliadas;

(t) autorizar a adesão a programas de parcelamentos envolvendo autoridade governamental (inclusive parcelamentos fiscais) envolvendo valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(u) autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

(v) dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no §2º do Artigo 6º deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures (de qualquer espécie ou garantia) conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a

capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;

(w) deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;

(x) deliberar, por delegação da Assembleia Geral, a emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (ii) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;

(y) estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente e bens imóveis, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;

(z) conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;

(aa) aprovar a contratação da instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações;

(bb) aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;

(cc) aprovar as atribuições e o orçamento próprio da Auditoria Interna, bem como o orçamento próprio do Comitê de Auditoria e, diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria, receber o reporte daquela área, avaliando, ao menos anualmente, se a sua estrutura e orçamento são suficientes ao desempenho de suas funções;

(dd) designar os membros do Comitê de Auditoria e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;

(ee) estruturar um processo de avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria, a ser realizado ao menos uma vez durante a vigência do mandato da administração;

(ff) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário;

(gg) deliberar sobre quaisquer matérias listadas nos Artigos 11 ou 20 deste Estatuto Social no âmbito das subsidiárias da Companhia; e

(hh) elaborar e divulgar parecer fundamentado favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, contendo a manifestação, ao menos: (i) sobre a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado.

Parágrafo Único. Os valores previstos nos itens acima deverão ser corrigidos anualmente pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

Seção III – Diretoria

Subseção I – Composição

Artigo 21. A Diretoria é o órgão de representação e direção executiva da Companhia, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pelo Conselho de Administração, a condução dos negócios sociais, podendo e devendo praticar os atos necessários a tal fim.

Artigo 22. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) membros, sendo 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores e os demais, se eleitos, terão suas atribuições designadas pelo Conselho de Administração na reunião que os eleger. Os cargos de Diretor-Presidente, Diretor Vice-Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os cargos de Diretor Vice-Presidente e Diretor de Relações com Investidores poderão ser acumulados por um único Diretor.

Parágrafo 1 ° O Diretor-Presidente deverá recomendar ao Conselho de Administração todos os demais Diretores.

Parágrafo 2 ° O Diretor-Presidente poderá determinar o afastamento imediato, até a reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a matéria, de qualquer Diretor da Companhia.

Subseção II – Eleição e Destituição

Artigo 23. Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia com prazo de mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição e destituição.

Parágrafo 1 ° Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

Parágrafo 2 ° O Diretor-Presidente será substituído: (i) em caso de afastamento ou impedimento por período de até 30 (trinta) dias, por outro Diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 (trinta) dias e inferior a 120 (cento e vinte) dias, por Diretor nomeado pelo Conselho de Administração, em reunião especialmente convocada para tal fim; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor-Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

Parágrafo 3 ° Os demais Diretores (exceto pelo Diretor-Presidente) serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 (cento e vinte) dias, por outro Diretor indicado pelo Diretor-Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor.

Artigo 24. Os membros da Diretoria devem assumir seus cargos dentro de 30 (trinta) dias a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a investidura de novos Diretores eleitos.

Subseção III – Reuniões

Artigo 25. O Diretor-Presidente presidirá as reuniões de Diretoria.

Parágrafo 1 ° As reuniões de Diretoria serão instaladas na forma do Artigo 14 deste Estatuto Social, sendo que as deliberações serão tomadas por maioria de seus membros presentes na reunião.

Parágrafo 2 ° Nas deliberações da Diretoria será atribuído ao Diretor-Presidente o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Parágrafo 3 ° Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria, que serão assinadas pelos Diretores presentes.

Subseção IV – Competência

Artigo 26. Compete aos Diretores cumprir e fazer cumprir este Estatuto, as deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, e a prática, dentro das suas atribuições, de todos os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e a as competências dos demais órgãos societários.

Artigo 27. Compete à Diretoria, como órgão colegiado, ademais de implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração:

- (a) aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (b) propor ao Conselho de Administração o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual;
- (c) autorizar a constituição e encerramento de Subsidiárias da Companhia, bem como deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e
- (d) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ao Diretor-Presidente: (i) dirigir e coordenar a atuação de todos Diretores da Companhia e de suas controladas; (ii) dirigir e controlar todos os negócios e operações da Companhia, de forma a garantir que os objetivos projetados sejam atingidos; (iii) representar e dirigir no mais alto nível a Companhia perante as instituições governamentais, não governamentais, veículos de comunicação, e outras correlatas, preservando a marca da Companhia; (iv) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (v) propor ao Conselho de Administração a estrutura organizacional da Companhia, sugerindo as áreas de atuação de cada Diretor; (vi) dirigir e supervisionar a área de recursos humanos da Companhia, incluindo a propositura de planos de atração, retenção, desenvolvimento, carreira, remuneração dos executivos e colaboradores da Companhia; (vii) garantir que todas as decisões sejam tomadas no intuito de preservar a imagem, o resultado e o patrimônio da Companhia; (viii) representar a Companhia em assembleias gerais de acionistas e/ou de quotistas de sociedades e/ou indicar um Diretor ou um procurador para representá-lo (preferencialmente o Diretor Vice-Presidente); e (ix) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º Compete ao Diretor Vice-Presidente: (i) auxiliar o Diretor Presidente na supervisão geral das operações e negócios da Companhia; (ii) convocar e presidir as

reuniões da Diretoria na ausência do Diretor-Presidente; e (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 3º Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; (ii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

Subseção V - Representação

Artigo 28. Observados as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria (se houver) e a as competências dos demais órgãos societários, a Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1º abaixo; ou (iii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores em conjunto, desde que investidos de especiais e expressos poderes; ou (iv) por 1 (um) procurador agindo isoladamente sempre que o ato a ser praticado for relativo aos poderes *ad judícia*.

Parágrafo 1º Todas as procurações serão outorgadas pela assinatura de 2 (dois) Diretores, agindo em conjunto, mediante mandato com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judícia*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

Parágrafo 2º Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

Parágrafo 3º São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, salvo quando expressamente aprovados pelo Conselho de Administração em reunião e nos casos de prestação, pela Companhia, de avais, abonos e fianças para empresas controladas ou coligadas, em qualquer estabelecimento bancário, creditício ou instituição financeira, departamento de crédito rural, de crédito comercial, de contratos de câmbio, e outras operações aqui não especificadas, sendo a Companhia, nestes atos, representada por, no mínimo, 2 (dois)

Diretores, ou por um diretor e um procurador com poderes específicos para a prática do ato.

Seção IV – Comitês

Artigo 29. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês de assessoramento ou grupos de trabalho com objetivos definidos, que serão compostos por pessoas por ele designadas. Caberá ao Conselho de Administração aprovar o regimento interno dos demais Comitês que vierem a ser instituídos, o qual estipulará as competências, a composição, as regras de convocação, instalação, votação e periodicidade das reuniões, prazo dos mandatos, eventuais requisitos de qualificação de seus membros e atividades do coordenador de cada Comitê, entre outras matérias.

CAPÍTULO V – CONSELHO FISCAL

Artigo 30. O Conselho Fiscal da Companhia é órgão de funcionamento não permanente e poderá ser instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Artigo 31. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 1º Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 2º Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição, podendo ser destituídos e reeleitos.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar.

Artigo 32. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

Parágrafo 1º As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal por sua própria iniciativa ou por solicitação por escrito de qualquer de seus membros. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente

convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser aprovadas por maioria absoluta de votos. Para que uma reunião seja instalada, deverá estar presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos conselheiros presentes.

Artigo 33. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das S.A.

CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 34. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social, serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Parágrafo 1º. Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

Parágrafo 2º. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das S.A.

Parágrafo 3º. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social.

Artigo 35. Após realizadas as deduções contempladas no Artigo acima, o lucro líquido deverá ser alocado da seguinte forma:

- (a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia;
- (b) uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das S.A.;

- (c) poderá ser destinada para a reserva de incentivos fiscais a parcela do lucro líquido decorrente de subvenções governamentais para investimentos, que poderá ser excluída da base de cálculo do dividendo obrigatório;
- (d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do item (f) abaixo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das S.A.;
- (e) uma parcela de até 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das S.A. e deste Artigo 35, poderá ser destinada à formação de reserva para investimentos e capital de giro, que terá por fim custear investimentos para crescimento e expansão e financiar o capital de giro da companhia, ficando ressalvado que o saldo acumulado desta reserva não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social da Companhia; e
- (f) o saldo remanescente será distribuído aos acionistas como dividendos, assegurada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 5% (cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das S.A., sujeito à efetiva geração de caixa pela Companhia.

Parágrafo 1 ° O dividendo obrigatório previsto na alínea (f) no *caput* deste Artigo não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deverá emitir parecer sobre esta informação dentro de 5 (cinco) dias da realização da Assembleia Geral, e os Diretores deverão protocolar na CVM um relatório fundamentado, justificando a informação transmitida à Assembleia.

Parágrafo 2 ° Lucros retidos nos termos do §1º deste Artigo serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.

Artigo 36. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

- (a) distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
- (b) levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o

montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das S.A.;

(c) distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

Artigo 37. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável, sem prejuízo do disposto no Artigo 6º, §2º deste Estatuto Social.

Artigo 38. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII – ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO E OPA POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Seção I – Alienação do Controle Acionário

Artigo 39. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Seção II – Reorganização Societária

Artigo 40. Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da Assembleia Geral que deliberou a reorganização.

Parágrafo Único. Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das ações em circulação da Companhia presentes na assembleia geral deverão dar anuência a essa estrutura.

Seção III – OPA por Atingimento de Participação Relevante

Artigo 41. Qualquer novo acionista ou Grupo de Acionistas que atingir, de forma

direta ou indireta a titularidade de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social ("Participação Relevante"), tanto por meio de uma única operação, como por meio de diversas operações ("Novo Acionista Relevante"), deverá efetivar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações e valores mobiliários conversíveis por ações de titularidade dos demais acionistas da Companhia, nos termos deste artigo ("OPA por Atingimento de Participação Relevante").

Parágrafo 1º A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no §2º deste Artigo e liquidada à vista, em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2º O preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante ("Preço da OPA") não poderá ser inferior ao maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, bem como (i) devidamente atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC e (ii) acrescido de prêmio de 50% (cinquenta por cento) por ação.

Parágrafo 3º Sem prejuízo do cumprimento das obrigações previstas na regulamentação aplicável, imediatamente após adquirir ou tornar-se titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, em quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, o Novo Acionista Relevante deverá encaminhar uma comunicação ao Diretor de Relações com Investidores, contendo: (a) as informações previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, e nos incisos IX a XIII, do artigo 1º, do Anexo B à Resolução CVM nº 85, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (b) informação sobre quaisquer Outros Direitos de Natureza Societária que possua; (c) a informação sobre a obrigação de efetivar a OPA por Atingimento de Participação Relevante; (d) a informação do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários ocorridos após a data da transação, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, acompanhada de demonstração justificada desse preço; e (e) a informação do preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante que o Novo Acionista Relevante se propõe a pagar, observado o §2º deste Artigo ("Preço Proposto").

Parágrafo 4º A efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante poderá ser dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observadas as seguintes regras:

- (a) a Assembleia Geral, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação e, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação;
- (b) a dispensa de efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante será considerada aprovada com o voto da maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes naquela Assembleia Geral, seja em primeira ou segunda convocação; e
- (c) não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de instalação e de deliberação.

Parágrafo 5º Na hipótese de o Novo Acionista Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Novo Acionista Relevante não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do Novo Acionista Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das S.A.

Parágrafo 6º A exigência da OPA por Atingimento de Participação Relevante não se aplica ao acionista ou Grupo de Acionistas que atinja a Participação Relevante:

- (a) por meio de oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, desde que tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao Preço da OPA;
- (b) de forma involuntária, como resultado de resgate ou cancelamento de ações;
- (c) por subscrição de ações realizada em oferta primária, em razão de o montante não ter sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública;
- (d) em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; ou
- (e) em decorrência de: (i) adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária, desde que para descendente ou cônjuge de acionista ou Grupo de Acionistas detentor de Participação Relevante; ou (ii) transferência para *trust* ou entidade fiduciária similar, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas detentor de participação Acionaria Relevante, seus descendentes ou seu cônjuge.

Parágrafo 7º A efetivação da OPA por Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 8º Para fins deste Artigo, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

“Acionista Controlador” significa o acionista ou o Grupo de Acionistas composto por um grupo de pessoas (i) vinculadas por acordo de acionistas, (ii) sob controle comum ou (iii) entre as quais haja relação de controle, e que exerça o Poder de Controle da Companhia;

“Ações em Circulação” significa as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações em tesouraria, as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas e por Administradores da Companhia;

“Administradores” significa, quando no singular, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos individualmente ou, quando no plural, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos conjuntamente;

“Grupo de Acionistas” significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; (iv) agindo em conjunto; ou (v) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (v) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% do capital social da outra pessoa; e (vi) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint-ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (vii) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (viii) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário;

“Outros Direitos de Natureza Societária” significa (i) usufruto ou fideicomisso sobre as ações de emissão da Companhia; (ii) quaisquer opções ou direitos de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; (iii) quaisquer derivativos referenciados em ações de emissão da Companhia que prevejam a possibilidade de liquidação não exclusivamente financeira; ou (iv) quaisquer outros direitos que assegurem, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia;

“Poder de Controle” e seus termos correlatos significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida; e

CAPÍTULO VIII – LIQUIDAÇÃO

Artigo 42. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, e o Conselho Fiscal, quando instalado, que deverá funcionar no período de liquidação, fixando-lhes os poderes e remuneração.

CAPÍTULO IX – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

Artigo 43. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei do Mercado de Valores Mobiliários, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único. A posse dos administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória, referida no *caput* deste Artigo 43.

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 44. As disposições contidas nos Capítulos VII e IX, bem como as demais regras referentes ao Regulamento do Novo Mercado constantes deste Estatuto Social, somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo único. Desta forma, anteriormente ao anúncio de início da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia:

- (i) as ações da Companhia não serão escriturais, não havendo obrigatoriedade de mantê-las em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, nos termos do Artigo 5º, parágrafos 2º e 3º;
- (ii) não será aplicável a vedação de os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não possam ser acumulados pela mesma pessoa, constante do Artigo 13;
- (iii) o Conselho de Administração da Companhia será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, conforme Artigo 17, sendo certo que não serão necessários Conselheiros independentes para compor o Conselho de Administração nos termos do Artigo 17, parágrafos 2º ao 5º; e
- (iv) (iii) não haverá obrigatoriedade de eleger um Diretor de Relações com Investidores nos termos do Artigo 22.

Artigo 45. O disposto na Seção III do Capítulo VII deste Estatuto Social não se aplica ao acionista titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária em 7 de janeiro de 2025, bem como a: (i) seus descendentes e cônjuge que adquirirem as respectivas ações em decorrência de adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária; ou (b) *trusts* ou entidades fiduciárias similares, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas, seus descendentes ou seu cônjuge.

Artigo 46. Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o previsto no Regulamento do Novo Mercado.

* * * * *

Este Estatuto Social é anexo à 5ª Alteração do Contrato Social e Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações da Brasil Terrenos Holding Ltda., datada de 10 de janeiro de 2025.

VISTO DE ADVOGADO:

FERNANDO DA SILVA RIBEIRO
 ADVOGADO OAB/SP 194.132
 CPF/ME N° 454.921.581-04



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa BRASIL TERRENOS HOLDING S.A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
04098146100	JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA
05679516268	MOISES CARVALHO PEREIRA
19774532104	SIDNEY GUIMARAES PENNA
25359932872	CLOVIS AILTON MADEIRA
45492158104	FERNANDO DA SILVA RIBEIRO
81548010278	ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA
92716601100	CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA



CERTIFICO O REGISTRO EM 30/01/2025 10:49 SOB Nº 52300049687.
PROTOCOLO: 250065240 DE 17/01/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12501682105. CNPJ DA SEDE: 20961867000110.
NIRE: 52300049687. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 10/01/2025.
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A

SUZANA FONTES BORGES FILETI
SECRETÁRIA-GERAL
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ANEXO VI

Cópia dos contratos sociais dos Avalistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL MCP HOLDING ADMINISTRACAO DE ATIVOS LTDA		TIPO JURIDICO SOCIEDADE LIMITADA	
NIRE 35233692214	CNPJ 17.819.216/0001-86	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 1.119.407/23-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 10/07/2023

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 11/07/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 09:55:55	CÓDIGO DE CONTROLE 212746612
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 11/07/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Requerimento Capa

SEQ. DOC	Protocolo Redesim SPN2379251729 
01	
01	

DADOS CADASTRAIS

ATO(S) Consolidação da Matriz, Alteração de Capital e QSA		
NOME EMPRESARIAL MCP HOLDING ADMINISTRACAO DE ATIVOS LTDA		PORTE Demais
LOGRADOURO RUA RUA GOMES DE CARVALHO		NÚMERO 1108
COMPLEMENTO CJ 83	BAIRRO/DISTRITO VILA OLIMPIA	CEP 04547004
MUNICÍPIO SÃO PAULO		UF SP
E-MAIL ALCIDES@BURITIEMPREENDIMENTOS.COM.BR		TELEFONE
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR	CNPJ - SEDE 17819216000186	NIRE - SEDE 35233692214
IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA NOME: MOISES CARVALHO PEREIRA - Sócio-Administrador DATA ASSINATURA: ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE R\$ 243,93 DARF Isento

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96



5ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS DA “MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.”

CNPJ/ME N.º 17.819.216/0001-86
NIRE N.º 3523369221-4

OBJETIVOS DESTA ALTERAÇÃO:

- ADMITIR NOVOS SÓCIOS;
- AUMENTAR O CAPITAL SOCIAL;
- ALTERAR A CLÁUSULA DE ADMINISTRAÇÃO;
- REVOGAR AS CLÁUSULAS SOCIAIS;
- ADOPTAR NOVA REDAÇÃO DE CLÁUSULAS E NUMERAÇÃO DAS MESMAS CONSOLIDANDO O CONTRATO SOCIAL;

MOISES CARVALHO PEREIRA, BRASILEIRO, SEPARADO JUDICIALMENTE, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. Nº 6256297 PC/PA E DO CPF/ME N.º 056.795.162-68, FILHO DE MANOEL VICENTE PEREIRA E ANA FERREIRA DE CARVALHO, NASCIDO NO DIA 10/05/1957 EM VITÓRIA DA CONQUISTA/BA, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APTO. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016. E

ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I SOB O Nº 6128048 SSP/PA E INSCRITO NO CPF/ME SOB O Nº 815.480.102-78, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA QUATÁ, N.º 181, APTO. 143, VILA OLIMPIA, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.: 04.546-041.

ÚNICOS SÓCIOS DA EMPRESA **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB Nº 17.819.216/0001-86, COM SUA SEDE NA RUA GOMES DE CARVALHO, N.º 1108, CJ 83, VILA OLIMPIA CG SQUARE CORPORATE, CEP.:04547-004 NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, COM SEU ATO CONSTITUTIVO DEVIDAMENTE REGISTRADO E ARQUIVADO NA JUCESP EM 07/06/2023 SOB O NIRE N.º 3523369221-4, REALIZAR ESTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL COM O OBJETIVO DE: **(I)** ADMITIR NOVOS SÓCIOS; **(II)** AUMENTAR O CAPITAL SOCIAL; **(III)** ALTERAR A CLÁUSULA DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE; **(IV)** REVOGAR AS CLÁUSULAS SOCIAIS; E **(V)** ADOPTAR NOVA REDAÇÃO DE CLÁUSULAS E NUMERAÇÃO DAS MESMAS, CONSOLIDANDO O CONTRATO SOCIAL.

CAPÍTULO I – DA ADMISSÃO DE NOVOS SÓCIOS

1.1. SÃO ADMITIDOS AO QUADRO SOCIETÁRIOS OS SEGUINTE SÓCIOS:

MANOEL VICENTE PEREIRA NETO, BRASILEIRO, EMPRESÁRIO, CASADO EM REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, PORTADOR DA C.I SOB O N.º 4.198.265 SSP/PA E INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 514.999.162-72, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APTO. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016; E

ANDIARA PEREIRA TAVERNARD, BRASILEIRA, DIVORCIADA, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA CÉDULA DE IDENTIDADE – RG Nº 3747542 4º VIA SSP-PA E INSCRITA NO CPF/ME SOB O Nº 820.271.532-68, FILHA DE MOISES CARVALHO PEREIRA E CAROLEIDE AMÉLIA PEDREIRA, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APTO. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016.

CAPÍTULO II – DO AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

2.1. O CAPITAL SOCIAL DE R\$ 2.769.000,00 (DOIS MILHÕES E SETECENTOS E SESSENTA E NOVE MIL REAIS) CORRESPONDENTES A 2.769.000 (DOIS MILHÕES E SETECENTOS E SESSENTA E NOVE MIL) QUOTAS NO VALOR NOMINAL DE R\$ 1,00 (UM REAL) CADA UMA, ENCONTRAM-SE ATÉ A PRESENTE DATA ASSIM DISTRIBUÍDAS ENTRE OS SÓCIOS:

NOME DOS SÓCIOS	QUOTAS	VALOR – R\$	%
MOISES CARVALHO PEREIRA	2.766.231	2.766.231,00	99,90
ALEXANDRE PEREIRA PEDREIRA	2.769	2.769,00	0,10
TOTAL	2.769.000	2.769.000,00	100

2.2. O SÓCIO **MOISÉS CARVALHO PEREIRA** SUBSCREVE E INTEGRALIZA 20.338.150 (VINTE MILHÕES, TREZENTAS E TRINTA E OITO MIL, CENTO E CINQUENTA QUOTAS) QUOTAS NO VALOR DE R\$ 20.338.150,00 (VINTE MILHÕES, TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL, CENTO E CINQUENTA REAIS), ATRAVÉS DA CONVERSÃO DE AFAC – ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL EM QUOTAS SOCIETÁRIAS, PASSANDO A DETER O TOTAL DE **23.104.381 (VINTE E TRÊS MILHÕES, CENTO E QUATRO MIL, TREZENTAS E OITENTA E UMA)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA, TOTALMENTE SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, QUE EQUIVALEM A **R\$ 23.104.381,00 (VINTE E TRÊS MILHÕES, CENTO E QUATRO MIL, TREZENTOS E OITENTA E UM REAIS)**.

2.3. O SÓCIO **ALEXANDRE PEREIRA PEDREIRA** SUBSCREVE E INTEGRALIZA 3.569.619 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTAS E SESENTA E NOVE MIL, SEISCENTAS E DEZENOVE) QUOTAS NO VALOR DE R\$ 3.569.619,00 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E SESENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E DEZENOVE REAIS), ATRAVÉS DE CONVERSÃO DE AFAC – ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL EM QUOTAS SOCIETÁRIAS, PASSANDO A DETER O TOTAL DE **3.572.388 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTAS E SETENTA E DUAS MIL, TREZENTAS E OITENTA E OITO)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA, TOTALMENTE SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, QUE EQUIVALEM A **R\$ 3.572.388,00 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E SETENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E OITENTA E OITO REAIS)**.

2.4. O SÓCIO INGRESSANTE **MANOEL VICENTE PEREIRA NETO** SUBSCREVE E INTEGRALIZA **3.572.388 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTAS E SETENTA E DUAS MIL, TREZENTAS E OITENTA E OITO)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA, TOTALMENTE SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, QUE EQUIVALEM A **R\$ 3.572.388,00 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E SETENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E OITENTA E OITO REAIS)**.

2.5. A SÓCIA INGRESSANTE **ANDIARA PEREIRA TAVERNARD** SUBSCREVE E INTEGRALIZA **3.572.388 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTAS E SETENTA E DUAS MIL, TREZENTAS E OITENTA E OITO)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA, TOTALMENTE SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, QUE EQUIVALEM A **R\$ 3.572.388,00 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E SETENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E OITENTA E OITO REAIS)**.

2.6. DIANTE DAS ALTERAÇÕES ACIMA, O CAPITAL SOCIAL PASSA A SER DE **33.821.545 (TRINTA E TRÊS MILHÕES, OITOCENTAS E VINTE E UMA MIL, QUINHENTAS E QUARENTA E CINCO)** QUOTAS NO VALOR DE R\$ 1,00 (UM REAL) CADA, AS QUAIS CORRESPONDEM A **R\$ 33.821.545,00 (TRINTA E TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE E UM MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS)**, TOTALMENTE SUBSCRITO EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, ASSIM DISTRIBUÍDO ENTRE OS SÓCIOS:

NOME DOS SÓCIOS	QUOTAS	VALOR – R\$	%
MOISES CARVALHO PEREIRA	23.104.381	23.104.381,00	68,32
ALEXANDRE PEREIRA PEDREIRA	3.572.388	3.572.388,00	10,56
MANOEL VICENTE PEREIRA NETO	3.572.388	3.572.388,00	10,56
ANDIARA PEREIRA TAVERNARD	3.572.388	3.572.388,00	10,56
TOTAL	33.821.545	33.821.545,00	100,00

CAPÍTULO III – DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DE ADMINISTRAÇÃO

3.1. A CLÁUSULA DE ADMINISTRAÇÃO É ALTERADA, DE FORMA A CONTEMPLAR O QUE SEGUE: “O(S) SÓCIO(S) REPRESENTANDO A MAIORIA SIMPLES DAS QUOTAS DE PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SOCIAL TERÁ(ÃO) A FACULDADE DE ELEGER E DESTITUIR O(S) ADMINISTRADOR(ES) DA SOCIEDADE ISOLADAMENTE, SENDO, PORTANTO, DISPENSADA

A ASSINATURA DOS DEMAIS SÓCIOS EM EVENTUAL ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL QUE TENHA POR OBJETO TAL FINALIDADE.”

3.2 DIANTE DO ACIMA, A CLÁUSULA DE ADMINISTRAÇÃO PASSA A DETER A SEGUINTE REDAÇÃO:

“**CLÁUSULA DÉCIMA** – A ADMINISTRAÇÃO E USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL É EXERCIDA **ISOLADAMENTE**: PELO SÓCIO ADMINISTRADOR **MOISES CARVALHO PEREIRA**, BRASILEIRO, SEPARADO JUDICIALMENTE, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. Nº 6256297 PC/PA E DO CPF/ME Nº 056.795.162-68, FILHO DE MANOEL VICENTE PEREIRA E ANA FERREIRA DE CARVALHO, NASCIDO NO DIA 10/05/1957 EM VITORIA DA CONQUISTA-BA, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APTO. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016;

E POR **ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA**, BRASILEIRO, NATURAL DA CIDADE DE PORTO NACIONAL-TO, SOLTEIRO, NASCIDO EM 28/06/1991, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. N.º 6128048 SSP/PA, E DO CPF/ME Nº 815.480.102-78, FILHO DE MOISES CARVALHO PEREIRA E CAROLEIDE AMELIA SANDES PEDREIRA, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APTO. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – OS ADMINISTRADORES PODERÃO SER REPRESENTADOS POR PROCURADORES LEGALMENTE CONSTITUÍDOS E O(S) OUTORGANTE(S) RESPONDERÁ(ÃO) SOLIDARIAMENTE COM O(S) OUTORGADO(S) PELOS ATOS PRATICADOS PELO(S) PROCURADOR(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO – AS PROCURAÇÕES OUTORGADAS DEVERÃO POSSUIR VALIDADE INFERIOR A DOIS ANOS.

PARÁGRAFO TERCEIRO – OS ADMINISTRADORES É(SÃO) OBRIGADOS A PRESTAR CONTAS MENSALMENTE OU A QUALQUER TEMPO, MEDIANTE A SOLICITAÇÃO DE QUALQUER DOS SÓCIOS.

PARÁGRAFO QUARTO – O(S) SÓCIO(S) REPRESENTANDO A MAIORIA SIMPLES DAS QUOTAS DE PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SOCIAL TERÁ(ÃO) A FACULDADE DE ELEGER E DESTITUIR O(S) ADMINISTRADOR(ES) DA SOCIEDADE ISOLADAMENTE, SENDO, PORTANTO, DISPENSADA A ASSINATURA DOS DEMAIS SÓCIOS EM EVENTUAL ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL QUE TENHA POR OBJETO TAL FINALIDADE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – OS ADMINISTRADORES, INCLUSIVE SÓCIOS, QUE PRESTAREM SERVIÇO À SOCIEDADE FARÃO JUS, A TÍTULO DE “*PRÓ-LABORE*” E RPA, A UMA RETIRADA EM VALOR A SER FIXADO DE COMUM ACORDO E QUE ESTEJA DENTRO DOS PARÂMETROS DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, CUJA DESPESA, ACRESCIDA DOS ENCARGOS SOCIAIS CORRESPONDENTES, INTEGRARÁ OS CUSTOS OPERACIONAIS DA SOCIEDADE.”

CAPÍTULO IV – DA NOVA REDAÇÃO DE CLÁUSULAS, RENUMERAÇÃO DAS MESMAS E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

4.1. FICAM REVOGADAS AS DEMAIS CLÁUSULAS SOCIAIS, ADOTA-SE NOVA REDAÇÃO E NUMERAÇÃO DAS MESMAS, COM A CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL NA FORMA QUE SEGUE:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

MOISES CARVALHO PEREIRA, BRASILEIRO, SEPARADO JUDICIALMENTE, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. Nº 6256297 PC/PA E DO CPF/ME N.º 056.795.162-68, FILHO DE MANOEL VICENTE PEREIRA E ANA FERREIRA DE CARVALHO, NASCIDO NO DIA 10/05/1957 EM VITORIA DA CONQUISTA/BA, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA N.º 1765, APTO. 163, VILA NOVA CONCEICAO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.: 04535-016.

ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I SOB O Nº 6128048 SSP/PA E INSCRITO NO CPF/ME SOB O Nº 815.480.102-78, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA QUATÁ, N.º 181, APTO. 143, VILA OLIMPIA, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.: 04.546-041.

MANOEL VICENTE PEREIRA NETO, BRASILEIRO, EMPRESÁRIO, CASADO EM REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, PORTADOR DA C.I SOB O N.º 4.198.265 SSP/PA E INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 514.999.162-72, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA N.º 1765, APTO. 163, VILA NOVA CONCEICAO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.: 04535-016; E



ANDIARA PEREIRA TAVERNARD, BRASILEIRA, DIVORCIADA, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA CÉDULA DE IDENTIDADE – RG Nº 3747542 4º VIA SSP-PA E INSCRITA NO CPF/ME SOB O Nº 820.271.532-68, FILHA DE MOISES CARVALHO PEREIRA E CAROLEIDE AMÉLIA PEDREIRA, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765, APT. 163, VILA NOVA CONCEICAO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.: 04535-016.

ÚNICOS SÓCIOS DA EMPRESA **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB Nº 17.819.216/0001-86, COM SUA SEDE NA RUA GOMES DE CARVALHO, Nº 1108, CJ 83, VILA OLÍMPIA CG SQUARE CORPORATE, CEP.:04547-004 NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, COM SEU ATO CONSTITUTIVO DEVIDAMENTE REGISTRADO E ARQUIVADO NA JUCESP EM 07/06/2023 SOB O NIRE Nº 3523369221-4.

CAPÍTULO I – DA RAZÃO SOCIAL

CLÁUSULA PRIMEIRA – A SOCIEDADE GIRA SOB A DENOMINAÇÃO SOCIAL DE **MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, COM NOME FANTASIA DE **MCP HOLDING**.

CAPÍTULO II – DA SEDE E FILIAIS

CLÁUSULA SEGUNDA – A SOCIEDADE TEM SUA SEDE NA RUA GOMES DE CARVALHO, Nº 1108, CJ 83, VILA OLÍMPIA CG SQUARE CORPORATE, CEP.:04547-004 NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP.

CLÁUSULA TERCEIRA – PODE A SOCIEDADE, NO EXCLUSIVO EXERCÍCIO DE SEUS INTERESSES SOCIAIS, ABRIR FILIAIS, SUCURSAIS, AGÊNCIAS, ESCRITÓRIOS, REPRESENTAÇÕES EM OUTRO PONTO DA CIDADE ONDE ESTÁ SUA SEDE, DO ESTADO E DO TERRITÓRIO NACIONAL.

CLÁUSULA QUARTA – A SOCIEDADE PODERÁ PARTICIPAR DE OUTRAS EMPRESAS COMO SÓCIA OU ACIONISTA.

CAPÍTULO III – OBJETIVO SOCIAL

CLÁUSULA QUINTA – A SOCIEDADE TEM OS SEGUINTE OBJETIVOS SOCIAIS:

(6462-0/00) A PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA EM OUTRAS SOCIEDADES, DE QUALQUER FORMA OU NATUREZA JURÍDICA E QUE REALIZEM QUALQUER TIPO DE ATIVIDADE, EXCETO INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS, DESDE QUE LÍCITA E DE ACORDO COM OS PRECEITOS DA LEI, PODENDO, PARA TANTO, INTEGRALIZAR CAPITAL, ADQUIRIR QUOTAS OU AÇÕES OU AINDA REALIZAR QUALQUER NEGÓCIO.’ JURÍDICO ADMITIDO EM LEI PARA EFETIVAÇÃO DE SEU OBJETO SOCIAL.

(6630-4/00) A ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS DE TODO GENERO, INCLUSIVE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS, DIREITOS CREDITÓRIOS, BENS MÓVEIS E IMÓVEIS, MARCAS E PATENTES, ASSIM COMO TODO E QUALQUER BEM PASSÍVEL DE ADMINISTRAÇÃO TERCEIRIZADA, DOS PRÓPRIOS ACIONISTAS E DE TERCEIROS.

CAPÍTULO IV – DA ABERTURA E PRAZO DE DURAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA – O PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE É POR TEMPO INDETERMINADO, TENDO INICIADO EM 26/03/2013.

CLÁUSULA SÉTIMA – POR DECISÃO DOS SÓCIOS, OBEDECENDO A LEGISLAÇÃO PERTINENTE, PODERÁ SER EXTINTA A QUALQUER TEMPO.

CAPÍTULO V – DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA OITAVA – O CAPITAL SOCIAL É DE **33.821.545 (TRINTA E TRÊS MILHÕES, OITOCENTAS E VINTE E UMA MIL, QUINHENTAS E QUARENTA E CINCO)** QUOTAS NO VALOR DE R\$ 1,00 (UM REAL) CADA, AS QUAIS CORRESPONDEM A **R\$ 33.821.545,00 (TRINTA E TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE E UM MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS)**, TOTALMENTE SUBSCRITO EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, ASSIM DISTRIBUÍDO ENTRE OS SÓCIOS:

NOME DOS SÓCIOS	QUOTAS	VALOR – R\$	%
MOISES CARVALHO PEREIRA	23.104.381	23.104.381,00	68,32
ALEXANDRE PEREIRA PEDREIRA	3.572.388	3.572.388,00	10,56
MANOEL VICENTE PEREIRA NETO	3.572.388	3.572.388,00	10,56
ANDIARA PEREIRA TAVERNARD	3.572.388	3.572.388,00	10,56
TOTAL	33.821.545	33.821.545,00	100,00

CLÁUSULA NONA - CONFORME DISPOSTO LIVRO II DA LEI 10.406 DE 10/01/2002, CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, FICA ESTIPULADO QUE A RESPONSABILIDADE DE CADA SÓCIO É RESTRITA AO VALOR DE SUAS QUOTAS, ENTRETANTO, TODOS RESPONDEM SOLIDARIAMENTE PELA INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - CADA QUOTA CONFERE AO SEU TITULAR O DIREITO A UM VOTO NAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS.

PARÁGRAFO SEGUNDO - OS SÓCIOS NÃO PODERÃO MANTER, PARTICIPAR, OU ESTABELECEER QUAISQUER VÍNCULOS COM PESSOA JURÍDICA OU COM PESSOA NATURAL, PERSONIFICADA OU NÃO PERSONIFICADA, ONDE HAJA VINCULAÇÃO DE SUA QUOTA DO CAPITAL SOCIAL.

PARÁGRAFO TERCEIRO - FICA EXPRESSAMENTE CONVENCIONADO EM RELAÇÃO AOS SÓCIOS QUE VIEREM A CONTRAIR DÉBITOS JUNTO À SOCIEDADE QUE EM NÃO SENDO TAIS DÉBITOS QUITADOS NOS PRAZOS ESTABELECIDOS O VALOR CORRESPONDENTE AOS MESMOS, ACRESCIDOS DOS ENCARGOS MORATÓRIOS DEVIDOS SERÃO DESCONTADOS DE SEUS CRÉDITOS JUNTO À SOCIEDADE, INCLUSIVE, SE NECESSÁRIO, PELA REDUÇÃO DE SUA PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA.

PARÁGRAFO QUARTO - A SOCIEDADE PODERÁ CAPTAR RECURSOS ATRAVÉS DE EMPRÉSTIMOS JUNTO A SEUS SÓCIOS, DIRETORES OU OUTRAS EMPRESAS, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO EXPRESSO, LEGALMENTE VÁLIDO E SEMPRE COM RECONHECIMENTO PÚBLICO DA FIRMA DOS CONTRATANTES, DO QUAL CONSTE, OBRIGATORIAMENTE, A DESCRIÇÃO DA ORIGEM DOS RECURSOS EMPRESTADOS SOB PENA DE RESPONSABILIDADE E ONDE FIQUE, AINDA, ASSEGURADO A REMUNERAÇÃO MÍNIMA DO CDI OU ÍNDICE QUE O VENHA A SUBSTITUIR, BEM COMO AS GARANTIAS NECESSÁRIAS À OPERAÇÃO.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA DÉCIMA - A ADMINISTRAÇÃO E USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL É EXERCIDA **ISOLADAMENTE**:

PELO SÓCIO ADMINISTRADOR **MOISES CARVALHO PEREIRA**, BRASILEIRO, SEPARADO JUDICIALMENTE, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. Nº 6256297 PC/PA E DO CPF/ME Nº 056.795.162-68, FILHO DE MANOEL VICENTE PEREIRA E ANA FERREIRA DE CARVALHO, NASCIDO NO DIA 10/05/1957 EM VITORIA DA CONQUISTA-BA, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APT0. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016;

E POR **ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA**, BRASILEIRO, NATURAL DA CIDADE DE PORTO NACIONAL-TO, SOLTEIRO, NASCIDO EM 28/06/1991, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. N.º 6128048 SSP/PA, E DO CPF/ME Nº 815.480.102-78, FILHO DE MOISES CARVALHO PEREIRA E CAROLEIDE AMELIA SANDES PEDREIRA, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1765 APT0. 163, VILA NOVA CONCEIÇÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO/SP, CEP.:04535-016.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – OS ADMINISTRADORES PODERÃO SER REPRESENTADOS POR PROCURADORES LEGALMENTE CONSTITUÍDOS E O(S) OUTORGANTE(S) RESPONDERÁ(ÃO) SOLIDARIAMENTE COM O(S) OUTORGADO(S) PELOS ATOS PRATICADOS PELO(S) PROCURADOR(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO - AS PROCURAÇÕES OUTORGADAS DEVERÃO POSSUIR VALIDADE INFERIOR A DOIS ANOS.

PARÁGRAFO TERCEIRO - OS ADMINISTRADORES É(SÃO) OBRIGADOS A PRESTAR CONTAS MENSALMENTE OU A QUALQUER TEMPO, MEDIANTE A SOLICITAÇÃO DE QUALQUER DOS SÓCIOS.

PARÁGRAFO QUARTO - O(S) SÓCIO(S) REPRESENTANDO A MAIORIA SIMPLES DAS QUOTAS DE PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SOCIAL TERÁ(ÃO) A FACULDADE DE ELEGER E DESTITUIR O(S) ADMINISTRADOR(ES) DA SOCIEDADE ISOLADAMENTE, SENDO, PORTANTO, DISPENSADA A ASSINATURA DOS DEMAIS SÓCIOS EM EVENTUAL ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL QUE TENHA POR OBJETO TAL FINALIDADE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OS ADMINISTRADORES, INCLUSIVE SÓCIOS, QUE PRESTAREM SERVIÇO À SOCIEDADE FARÃO JUS, A TÍTULO DE “PRÓ-LABORE” E RPA, A UMA RETIRADA EM VALOR A SER FIXADO DE COMUM ACORDO E QUE ESTEJA DENTRO DOS PARÂMETROS DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA, CUJA DESPESA, ACRESCIDA DOS ENCARGOS SOCIAIS CORRESPONDENTES, INTEGRARÁ OS CUSTOS OPERACIONAIS DA SOCIEDADE.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES CONTRATUAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL EM NEGÓCIOS ESTRANHOS AO OBJETIVO SOCIAL É EXPRESSAMENTE VEDADO, ESPECIALMENTE NA PRESTAÇÃO DE FIANÇA OU AVAIS A FAVOR DE TERCEIROS E DOS SÓCIOS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O SÓCIO, OU SEU REPRESENTANTE LEGAL, QUE UTILIZAR O NOME DA SOCIEDADE NAS CONDIÇÕES PROIBIDAS RESPONDERÁ SOCIAL, CIVIL E CRIMINALMENTE PERANTE O OUTRO. A EMPRESA NADA RESPONDERÁ PELA EFICÁCIA DOS ATOS PRATICADOS NESSAS CIRCUNSTÂNCIAS.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORA DO OBJETIVO SOCIAL, OS SÓCIOS OU SEUS PROCURADORES, EM NOME DA SOCIEDADE, NÃO PODERÃO CONCEDER AVAIS, FIANÇA OU OUTRAS GARANTIAS FIDUCIÁRIAS QUE SE LHES POSSAM ASSEMBELHAR EM PROVEITO PRÓPRIO OU DE TERCEIRO.

CAPÍTULO VIII – DA ADMISSÃO DE NOVOS SÓCIOS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - SERÁ POSSÍVEL O INGRESSO DE NOVOS SÓCIOS, OBEDECENDO-SE OS CRITÉRIOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO, DESDE QUE SEJAM OBSERVADOS OS SEGUINTE CASOS:

- A. SUCESSÃO HEREDITÁRIA;
- B. AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL, POR TERCEIROS NÃO SÓCIOS, DESDE QUE TENHA HAVIDO DESISTÊNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA POR PARTE DOS SÓCIOS, COM ANUÊNCIA DE TODOS OS COMPONENTES DA EMPRESA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O SÓCIO INTERESSADO EM ALIENAR SUAS QUOTAS DEVERÁ NOTIFICAR OS DEMAIS DAS CONDIÇÕES, PREÇO E PRAZO QUE PRETENDE ALIENÁ-LAS. AQUELE INTERESSADO EM EXERCER O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA DEVERÁ FAZÊ-LO NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS CONTADOS DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO. O SILÊNCIO SERÁ CONSIDERADO COMO ANUÊNCIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A ADMISSÃO DE NOVOS SÓCIOS, COM AUMENTO DE CAPITAL, SEM TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS, DEVERÁ SER AUTORIZADA POR TODOS OS SÓCIOS, ATRAVÉS DE REUNIÃO ESPECÍFICA, QUE PODERÁ SER SUPRIDA PELA ASSINATURA DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL.

CAPÍTULO IX – DA RESOLUÇÃO DA SOCIEDADE. AFASTAMENTO E RETIRADA DE SÓCIO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - NA EVENTUAL RETIRADA ESPONTÂNEA, RETIRADA POR EXCLUSÃO, OU FALECIMENTO/EXTINÇÃO (CASO SEJA PESSOA JURÍDICA) DE UM DOS SÓCIOS, OU DISSOLUÇÃO PARCIAL DA SOCIEDADE, SERÃO APLICÁVEIS AS DISPOSIÇÕES DOS ARTIGOS 1.028 A 1.032 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, COM AS RESSALVAS ABAIXO:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES RELATIVOS AO SÓCIO RETIRANTE SERÃO ESTABELECIDOS EM APURAÇÃO DE HAVERES MEDIANTE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO À DATA DA RETIRADA, DEDUZINDO-SE DO TOTAL APURADO O PASSIVO VENCIDO E VINCENDO. RESSALVA-SE A POSSIBILIDADE DE ACORDO AMIGÁVEL ENTRE OS SÓCIOS (REMANESCENTES E RETIRANTE), COM A DISPENSA DO LEVANTAMENTO CONTÁBIL RETRO MENCIONADO.

PARÁGRAFO SEGUNDO - OS HAVERES SERÃO PAGOS NO PRAZO DE 100 (CEM) PARCELAS DE IGUAL VALOR, AS QUAIS SERÃO CORRIGIDAS PELA APLICAÇÃO DA VARIAÇÃO DO ÍNDICE IPCA - ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR

AMPLO, E, EM TAL CASO, SERÁ REALIZADO COM BASE EM 20% (VINTE POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO APURADO.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA OCORRERÁ 30 (TRINTA) DIAS APÓS A APROVAÇÃO DA APURAÇÃO DE HAVERES DA SOCIEDADE, QUE DEVERÁ SER APROVADA POR TODOS OS SÓCIOS REMANESCENTES, BEM COMO PELO SÓCIO RETIRANTE OU POR SEU REPRESENTANTE LEGAL.

PARÁGRAFO QUARTO - EM CASO DE FALECIMENTO DE ALGUM DOS SÓCIOS, OS SÓCIOS REMANESCENTES QUE REPRESENTEM A MAIORIA SIMPLES DO CAPITAL SOCIAL TERÃO O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DAS QUOTAS SOCIETÁRIAS DO FALECIDO, PREVALECENDO AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS NA PRESENTE CLÁUSULA.

PARÁGRAFO QUINTO - O INGRESSO NO QUADRO SOCIETÁRIO DE HERDEIROS OU CÔNJUGES SOBREVIVENTES AO SÓCIO FALECIDO, RESSALVADOS OS CASOS DE HERDEIROS CONSANGUÍNEOS, QUE SERÃO AUTOMATICAMENTE ACEITOS CONFORME O QUE LHE SEJA DE DIREITO, ESTÁ CONDICIONADO À APROVAÇÃO DOS SÓCIOS REMANESCENTES QUE REPRESENTEM A MAIORIA SIMPLES DO CAPITAL SOCIAL E O EVENTUAL PAGAMENTO DE HAVERES DEVERÁ OBEDECER AO PREVISTO NESTA CLÁUSULA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - A PREFERÊNCIA PARA COMPRA DE QUOTAS ASSEGURADA AO(S) SÓCIO(S) REMANESCENTE(S) É GARANTIDA, A CADA SÓCIO REMANESCENTE, NA PROPORÇÃO DE SUAS PARTICIPAÇÕES NO CAPITAL SOCIAL.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NA HIPÓTESE DE ÓBITO DE UM DOS SÓCIOS E COM A ANUÊNCIA DOS SÓCIOS REMANESCENTES, AS QUOTAS SERÃO TRANSFERIDAS AOS HERDEIROS, OBSERVADAS AS DEMAIS PREVISÕES DESTES INSTRUMENTOS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - ATÉ A CONCLUSÃO DO INVENTÁRIO, O ESPÓLIO SERÁ REPRESENTADO PERANTE A SOCIEDADE PELO ADMINISTRADOR NATURAL OU PELO INVENTARIANTE, SENDO QUE O ESPÓLIO CONTINUA RESPONSÁVEL PELOS RESULTADOS DA EMPRESA. NO CASO DE SÓCIO, PESSOA JURÍDICA, A MASSA FALIDA SERÁ REPRESENTADA PELO SÍNDICO E, NO CASO DE EXTINÇÃO DA EMPRESA QUE FOR SÓCIA, O SUCESSOR CONTINUA RESPONSÁVEL PELOS RESULTADOS;

PARÁGRAFO SEGUNDO - NO CASO DOS HERDEIROS INTERESSAREM EM ALIENAR AS QUOTAS DO SÓCIO FALECIDO, SERÃO SEMPRE OBSERVADOS OS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS ANTERIORMENTE, INCLUSIVE NO QUE TANGE AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, APURAÇÃO DO VALOR DAS QUOTAS SOCIAIS ATRAVÉS DE BALANÇO ESPECIAL E FORMA DE PAGAMENTO.

PARÁGRAFO TERCEIRO - PRETENDENDO O(S) HERDEIRO(S) RECEBER(EM) OS SEUS HAVERES, NÃO INGRESSANDO AO QUADRO SOCIAL DA SOCIEDADE, ESTARÃO SUJEITOS ÀS DISPOSIÇÕES DA CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA E RECEBERÁ(ÃO) OS HAVERES APÓS O ENCERRAMENTO DO INVENTÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - O SÓCIO QUE DEIXAR DE COMPARECER NO CAPITAL SOCIAL COM AS QUOTAS E CONTINGENTES QUE SE OBRIGAR, NO PRAZO E FORMA ESTIPULADA CONTRATUALMENTE, RESPONDERÁ À SOCIEDADE PELO DANO EMERGENTE DA MORA. O SÓCIO FALTOSO PAGARÁ NESTE CASO INDENIZAÇÃO E JURO LEGAL APLICÁVEL AO CASO.

CAPÍTULO X- DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA VIGÉSIMA - A SOCIEDADE SERÁ DISSOLVIDA DE PLENO DIREITO MEDIANTE DELIBERAÇÃO DOS SÓCIOS EM REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA ESPECÍFICA PARA ESTE FIM, CONVOCADA NO PRAZO LEGAL, SENDO QUE DEVE SER A ÚNICA DELIBERAÇÃO A CONSTAR DA PAUTA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - É EXPRESSAMENTE VEDADO DELIBERAR NESTA REUNIÃO QUAISQUER OUTROS ASSUNTOS QUE NÃO SEJA A DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE.

PARÁGRAFO SEGUNDO - DECIDIDA À DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE, SERÁ ESCOLHIDO DENTRE OS SÓCIOS UM LIQUIDANTE, HAVENDO PREFERÊNCIA PELO SÓCIO QUE DETIVER A MAIOR QUANTIDADE DE QUOTAS SOCIAIS E, NO

CASO DE RECUSA, PELO SÓCIO ADMINISTRADOR, QUE ADOTARÁ AS PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS À REALIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO DA PESSOA JURÍDICA.

PARÁGRAFO TERCEIRO – APÓS O ACERTO DE TODAS AS CONTAS E APURADO O RESULTADO FINAL, SERÁ LAVRADO O DISTRATO SOCIAL QUE REGERÁ A FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS BENS REMANESCENTES, NA PROPORÇÃO DO CAPITAL INTEGRALIZADO POR CADA SÓCIO, BEM COMO, NOMEAR O RESPONSÁVEL PELA GUARDA DOS LIVROS OFICIAIS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA– A SOCIEDADE NÃO SE DISSOLVERÁ DE PLENO DIREITO NOS CASOS DE ÓBITO, INCAPACIDADE LEGAL, IMPEDIMENTO PROFISSIONAL OU LEGAL DE SÓCIO E TAMBÉM NO CASO DE RETIRADA DE SÓCIO. ESTA PROSSEGUIRÁ NA CONSECUÇÃO DE SEU OBJETIVO SOCIAL PREVISTO NESTE CONTRATO SOCIAL.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – A SOCIEDADE NÃO SE DISSOLVERÁ AINDA QUE PERMANEÇA APENAS UM DOS SÓCIOS, EM ATENÇÃO AO PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA SOCIEDADE E DA UTILIDADE SOCIAL. TAL FATO NÃO IMPLICARÁ NA EXTINÇÃO DA SOCIEDADE, SENDO LÍCITO AO SÓCIO REMANESCENTE A FACULDADE DE AGUARDAR A AQUISIÇÃO DAS QUOTAS SOCIAIS POR TERCEIROS DESDE QUE ESTES CUMPRAM OS REQUISITOS DESTE CONTRATO SOCIAL, RESGUARDADO O PRAZO DEFINIDO EM LEI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – A SOCIEDADE SERÁ DISSOLVIDA JUDICIALMENTE QUANDO ANULADA SUA CONSTITUIÇÃO EM AÇÃO PROPOSTA POR QUALQUER DOS SÓCIOS E NO CASO DE FALÊNCIA, NA FORMA PREVISTA POR LEI ESPECÍFICA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – A SOCIEDADE PODERÁ SER DISSOLVIDA POR FACULDADE DOS SÓCIOS.

CAPÍTULO XI – DO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – AO FINAL DE CADA EXERCÍCIO SOCIAL, SERÁ LEVANTADO BALANÇO CONTÁBIL DA GESTÃO ANUAL. O EXERCÍCIO SOCIAL COINCIDE COM O ANO CIVIL E AS CONTAS SERÃO PRESTADAS ANUALMENTE, NO MÊS DE ABRIL, SEGUINTE AO EXERCÍCIO FINDO.

PARÁGRAFO ÚNICO – ANUALMENTE PODERÁ SER FEITA UMA AUDITORIA NAS CONTAS DA PESSOA JURÍDICA POR AUDITORES INDEPENDENTES, CUJO RELATÓRIO SERÁ APRESENTADO CONCOMITANTEMENTE COM A PRESTAÇÃO DE CONTAS DO SÓCIO ADMINISTRADOR. A AUDITORIA NÃO É OBRIGATÓRIA.

CAPÍTULO XII – DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – OS RESULTADOS APURADOS, LUCROS OU PREJUÍZOS, SERÃO DISTRIBUÍDOS ENTRE OS SÓCIOS NA FORMA PREVISTA NA PRESENTE CLÁUSULA E PODERÃO SER REINVESTIDOS NA SOCIEDADE OU DISTRIBUÍDOS MENSAL, BIMESTRAL, TRIMESTRAL, SEMESTRAL OU ANUALMENTE, DE CONFORMIDADE COM O QUE OS SÓCIOS DECIDIREM E FOR PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – OS LUCROS APURADOS EM CADA EXERCÍCIO PODERÃO SER, A CRITÉRIO DOS SÓCIOS COTISTAS REPRESENTADOS NA MAIORIA DO CAPITAL:

- A. RETIDOS, TOTAL OU PARCIALMENTE NA SOCIEDADE, EM CONTA DE RESERVAS LIVRES, PARA POSTERIOR CAPITALIZAÇÃO;
- B. DISTRIBUÍDOS TOTAL OU PARCIALMENTE AOS SÓCIOS CONFORME SUAS PARTICIPAÇÕES NO CAPITAL SOCIAL, OU AINDA, DE FORMA DESPROPORCIONAL ÀS COTAS DE CADA SÓCIO, CASO ASSIM DETERMINADO PELO(S) SÓCIO(S) DETENTOR(ES) DA MAIORIA SIMPLES DO CAPITAL SOCIAL; OU
- C. CONSTITUIR RESERVA ESPECÍFICA PARA CONTINGÊNCIAS.

PARÁGRAFO SEGUNDO – FICA A SOCIEDADE AUTORIZADA A DISTRIBUIR ANTECIPADAMENTE LUCROS DO EXERCÍCIO, COM BASE EM LEVANTAMENTO DE BALANÇO INTERMEDIÁRIO, QUE DEVERÃO SER REPOSTAS QUANDO A DISTRIBUIÇÃO AFETAR O CAPITAL SOCIAL (ARTIGO 1.059 DO CÓDIGO CIVIL).



PARÁGRAFO TERCEIRO – NOS QUATRO PRIMEIROS MESES SEGUINTE AO TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL, OS SÓCIOS DELIBERARÃO SOBRE AS CONTAS E DESIGNARÃO ADMINISTRADOR(ES) QUANDO FOR CASO.

CAPÍTULO XIII – DOS CASOS OMISSOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – OS CASOS OMISSOS NO PRESENTE CONTRATO SERÃO DISCUTIDOS E SOLUCIONADOS PELOS SÓCIOS DE COMUM ACORDO OU A APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO COMERCIAL E CIVIL PERTINENTES EM VIGOR.

CAPÍTULO XIV – DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – FICA ELEITO O FORO DA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, COMO O COMPETENTE PARA DIRIMIR QUAISQUER QUESTÕES ORIUNDAS DO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE POR QUOTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA AO CAPITAL, SENDO QUE OS SÓCIOS COMPONENTES DA MESMA RENUNCIAM EXPRESSAMENTE A QUALQUER OUTRO FORO, POR MAIS PRIVILEGIADO QUE POSSA SER, PREFERINDO O ESCOLHIDO SOBRE OS DEMAIS.

CAPÍTULO XV – DAS REUNIÕES DOS SÓCIOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – AS REUNIÕES DOS SÓCIOS SERÃO REALIZADAS NA SEDE SOCIAL. DISPENSAR-SE-Á A REUNIÃO QUANDO TODOS DECIDIREM POR ESCRITO SOBRE A MATÉRIA OBJETO DA MESMA. CADA QUOTA DE CAPITAL EQUIVALE A 01 (UM) VOTO NAS DELIBERAÇÕES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – A REUNIÃO ORDINÁRIA DOS SÓCIOS DEVE ACONTECER ATÉ 30 DE ABRIL DO EXERCÍCIO SEGUINTE, NO HORÁRIO DE EXPEDIENTE NORMAL A SER PREESTABELECIDO, PARA TOMAR AS CONTAS DOS ADMINISTRADORES E DELIBERAR SOBRE O BALANÇO PATRIMONIAL E O DE RESULTADO ECONÔMICO; DISPENSADA A CONVOCAÇÃO FORMAL, SALVO SE HOUVEREM OUTROS ASSUNTOS A SEREM INCLUÍDOS NA ORDEM DO DIA E/OU MUDANÇA DO LOCAL/DATA/HORÁRIO, DEVIDAMENTE JUSTIFICADA, QUANDO, ENTÃO, OBSERVAR-SE-Á AS DISPOSIÇÕES SOBRE REUNIÕES EXTRAORDINÁRIAS, NO QUE COUBER.

PARÁGRAFO ÚNICO – OS SÓCIOS REUNIR-SE-ÃO EXTRAORDINARIAMENTE PARA DELIBERAR SOBRE MATÉRIA DE ORDEM CONTRATUAL E/OU LEGAL E PARA TRATAR TAMBÉM DA CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS SOCIAIS, QUANDO CONVOCADOS POR QUALQUER UM DOS SÓCIOS, ATRAVÉS DE CARTA-CIRCULAR, ENTREGUE ATÉ 10 DIAS ANTES DA DATA MARCADA, CONSTANDO O LOCAL, DATA, HORA E ORDEM DO DIA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – A REUNIÃO DOS SÓCIOS INSTALA-SE COM A PRESENÇA DE TODOS OS SÓCIOS, REPRESENTATIVOS DE 100% DO CAPITAL SOCIAL, EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, E, EM SEGUNDA, COM QUALQUER NÚMERO, QUE OCORRERÁ NO PRAZO MÍNIMO DE 24H (VINTE E QUATRO HORAS) APÓS A 1ª CONVOCAÇÃO. O SÓCIO PODE SER REPRESENTADO NESTA POR OUTRO SÓCIO, OU POR ADVOGADO, MEDIANTE OUTORGA DE MANDATO COM ESPECIFICAÇÃO DOS ATOS AUTORIZADOS, DEVENDO O INSTRUMENTO SER LEVADO AO REGISTRO, JUNTAMENTE COM A ATA DE REUNIÃO. NENHUM SÓCIO, POR SI OU NA CONDIÇÃO DE MANDATÁRIO, PODE VOTAR MATÉRIA QUE LHE DIGA RESPEITO DIRETAMENTE.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – A ASSEMBLEIA SERÁ PRESIDIDA E SECRETARIADA POR SÓCIOS OU REPRESENTANTES DOS MESMOS ESCOLHIDOS ENTRE OS PRESENTES, PODENDO SER CONVOCADO UM EMPREGADO DA SOCIEDADE PARA SECRETARIAR OS TRABALHOS. A LISTA DE PRESENÇA E A ATA OU CONTRATO ASSINADOS PELOS SÓCIOS DISPENSAM A CONVOCAÇÃO FORMAL. DOS TRABALHOS E DELIBERAÇÕES SERÁ LAVRADA, NO LIVRO DE ATAS DESTA REUNIÃO, ATA ASSINADA PELOS MEMBROS DA MESA E POR SÓCIOS PARTICIPANTES DA REUNIÃO, QUANTOS BASTEM À VALIDADE DAS DELIBERAÇÕES, MAS SEM PREJUÍZO DOS QUE QUEIRAM ASSINÁ-LA. CÓPIA DA ATA AUTENTICADA PELOS ADMINISTRADORES, OU PELA MESA, SERÁ, NOS VINTE DIAS SUBSEQUENTES À REUNIÃO, APRESENTADA AO REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS MERCANTIS PARA ARQUIVAMENTO E AVERBAÇÃO, AUTORIZADO À ADMINISTRADORA DA EMPRESA APRESENTAR APENAS TRASLADO DA ATA OU CERTIDÃO PARA REGISTRO NO ÓRGÃO COMPETENTE.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – O CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PODERÁ SER ALTERADO A QUALQUER TEMPO, NO TODO OU EM PARTE, SENDO NECESSÁRIA A APROVAÇÃO DO(S) SÓCIO(S) QUE REPRESENTAR(EM) A MAIORIA SIMPLES DO CAPITAL SOCIAL.



CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – SERÁ FACULTADA A ASSINATURA E REGISTRO DE ALTERAÇÕES AO CONTRATO SOCIAL SOMENTE PELO(S) SÓCIO(S) REPRESENTANDO A MAIORIA SIMPLES DO CAPITAL SOCIAL, NÃO SENDO OBRIGATÓRIA A ASSINATURA DOS DEMAIS PARA A REALIZAÇÃO DE TAIS PROVIDÊNCIAS.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – APÓS A REALIZAÇÃO DE 02 (DUAS) SESSÕES QUE TIVER A MESMA PAUTA SEM QUE O SÓCIO COMPAREÇA, POR JUSTA CAUSA, A AUSÊNCIA DESSE SÓCIO SERÁ SUPRIDA POR PRÉVIA E EXPRESSA NOTIFICAÇÃO AO MESMO, QUE DEVE SER FORMALIZADA POR CARTA CONVOCAÇÃO ASSINADA POR SÓCIO(S) INTERESSADO(S), A SER ENTREGUE AO SÓCIO AUSENTE COM ANTECEDÊNCIA DE 15 (QUINZE) DIAS, COM COMPROVANTE DE RECEBIMENTO, SEJA POR CORREIOS COM AR, CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, OU PESSOALMENTE.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - NOS ATOS E DELIBERAÇÕES DA SOCIEDADE EM QUE COMPARECEREM O QUORUM MÍNIMO PREVISTO NESTE CONTRATO, FICA, DESDE JÁ, AUTORIZADO O REGISTRO DOS ATOS DECORRENTES NO SERVIÇO DE REGISTRO DE ATOS DO COMÉRCIO, MESMO SEM AS ASSINATURAS DOS SÓCIOS AUSENTES, DESDE QUE OS AUSENTES COMPONHAM A MINORIA DO CAPITAL SOCIAL, CONFORME AUTORIZA A LEI 8.934/1994 E O DECRETO 1.800/96.

CAPÍTULO XVI – DECLARAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - OS ADMINISTRADORES DECLARAM, SOB AS PENAS DA LEI, DE QUE NÃO ESTÃO IMPEDIDOS DE EXERCER A ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE, POR LEI ESPECIAL, OU EM VIRTUDE DE CONDENAÇÃO CRIMINAL, NAS HIPÓTESES MENCIONADAS NO ART. 1.011, § 1º, CÓDIGO CIVIL (LEI Nº 10.406/2002), OU POR SE ENCONTRAR(EM) SOB OS EFEITOS DELA, A PENA QUE VEDE, AINDA QUE TEMPORARIAMENTE, O ACESSO A CARGOS PÚBLICOS OU PRIVADOS; OU POR CRIME FALIMENTAR, DE PREVARICAÇÃO, PEITA OU SUBORNO, CONCUSSÃO, PECÚLIO, OU CONTRA A ECONOMIA POPULAR, CONTRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL, CONTRA NORMAS DE DEFESA DA CONCORRÊNCIA, CONTRA AS RELAÇÕES DE CONSUMO, FÉ PÚBLICA, OU A PROPRIEDADE.

E, POR ESTAREM JUSTOS E ACERTADOS, ASSINAM O PRESENTE INSTRUMENTO EM 01 VIA, PARA QUE O MESMO PRODUZA SEUS EFEITOS JURÍDICOS E LEGAIS.

SÃO PAULO – SP, 03 DE JULHO O DE 2023.

SÓCIOS:

MOISES CARVALHO PEREIRA
CPF/ME N.º 056.795.162-68

ALEXANDRE PEREIRA PEDREIRA
CPF/ME N.º 815.480.102-78

MANOEL VICENTE PEREIRA NETO
CPF/ME N.º 514.999.162-72

ANDIARA PEREIRA TAVERNARD
CPF/ME N.º 820.271.532-68

ADMINISTRADORES:

MOISES CARVALHO PEREIRA
CPF/ME N.º 056.795.162-68

ALEXANDRE PEREIRA PEDREIRA
CPF/ME N.º 815.480.102-78

PROTOCOLO DE ASSINATURAS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma VRE Digital.

Os nomes indicados para assinatura, bem como seus status em 05/07/2023 são:

Nome Completo	CPF	Data e hora	Certificado
Atos Contitutivos e alterações.pdf			
MOISES CARVALHO PEREIRA	05679516268	05/07/23 09:47	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA	81548010278	05/07/23 09:47	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
ANDIARA PEREIRA TAVERNARD	82027153268	05/07/23 09:48	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
MANOEL VICENTE PEREIRA NETO	51499916272	05/07/23 16:52	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
Outros (Docs. privados).pdf			
MOISES CARVALHO PEREIRA	05679516268	05/07/23 09:47	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA	81548010278	05/07/23 09:48	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
ANDIARA PEREIRA TAVERNARD	82027153268	05/07/23 09:48	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7
MANOEL VICENTE PEREIRA NETO	51499916272	05/07/23 16:52	AC SOLUTI Multipla v5 / PDF-1.7

Este documento é referência das assinaturas eletrônicas realizada nas documentações do protocolo Nº SPN2379251729

TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPN2379251729** de Alteração de Capital e QSA e Consolidação da Matriz da empresa **MCP HOLDING ADMINISTRACAO DE ATIVOS LTDA**.

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Gerson Alexandre Maragon Oliveira**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 10/07/2023.

Gerson Alexandre Maragon Oliveira, CPF: 21461936896

Este documento foi assinado digitalmente por Gerson Alexandre Maragon Oliveira e é parte integrante sob o protocolo Nº SPN2379251729.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO E REGISTRO

Autentico que o ato, assinado digitalmente, pertencente a empresa **MCP HOLDING ADMINISTRACAO DE ATIVOS LTDA de NIRE 35233692214**, protocolizado sob o número **SPN2379251729** em **10/07/2023**, encontra-se registrado na JUCESP sob o número **1119407230**.

Assina o registro a Secretária-Geral **Maria Cristina Frei**.

A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica, poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 10/07/2023.

Maria Cristina Frei, CPF: 14804696881

R. Guaicurus, 1394 | CEP 05033-060 | Lapa, São Paulo – SP

Fone: (11) 3468-3080

SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
“SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.”
CNPJ/ME Nº 11.548.917/0001-41
NIRE Nº 15201113361

- OBJETIVOS DESTA ALTERAÇÃO:
- ALTERAR O QUADRO SOCIETÁRIO; E
- CONSOLIDAR O CONTRATO SOCIAL.

SIDNEY GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, CASADO SOB O REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, EMPRESÁRIO, NASCIDO NA CIDADE DE ARAXÁ/MG, AOS 23/03/1960, PORTADOR DA C.I. N.º 1.182.873 SSP-GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 197.745.321-04, FILHO DE ALTAMIRO PENNA E WILMA GUIMARÃES PENNA, DOMICILIADO NA RUA 15, QUADRA C-2, LOTE 1/16, N.º 555, APARTAMENTO 3701, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, CEP.:74.810-080, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS;

CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRA, CASADA SOB O REGIME DE SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA C.I. N.º 2253628 2ª VIA SSP-GO, INSCRITA NO CPF/ME SOB O N.º 927.166.011-00, NASCIDA AOS 30/11/1982, NA CIDADE DE GOIÂNIA/GO, FILHA DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E ELIZA TEIXEIRA CORTEZ, DOMICILIADA NA RUA 15, QUADRA C-2, LOTE 1/16, N.º 555, APARTAMENTO 3601, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, CEP.:74.810-080, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS;

RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM, BRASILEIRA, CASADA SOB O REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA C.I. N.º 5584995 SSP/GO, INSCRITA NO CPF/ME SOB O N.º 040.981.441-58, NASCIDA AOS 13/06/1990, EM ANÁPOLIS/GO, FILHA DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E DENISE GONÇALVES FILGUEIRA PENNA, DOMICILIADA NA RUA DAS BROMELIAS, JARDIM VERONA, N.º 150, QUADRA 04, LOTE 23, JARDINS VERONA, CEP.:74886-014, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS;

JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. N.º 5619617 SSP/GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 040.981.471-73, NASCIDO AOS 04/08/1993, EM ANÁPOLIS/GO, FILHO DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E DENISE GONÇALVES FILGUEIRA PENNA, DOMICILIADO NA AVENIDA T-37, N.º 2300, QUADRA 104-A, LOTE 35/42, BLOCO ALA B-ALA BLUE, CONDOMÍNIO DNA SMART STYLE, APARTAMENTO 1803-B, SETOR BUENO, CEP.: 74.230-022, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DO GOIÁS;

JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, CASADO SOB O REGIME DE SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. N.º 5619616 SSP/GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 040.981.461-00, NASCIDO AOS 04/08/1993, EM ANÁPOLIS/GO, FILHO DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E DENISE GONÇALVES FILGUEIRA PENNA, DOMICILIADO NA AVENIDA T-37, N.º 2300, QUADRA 104-A, LOTE 35/42, ALA B-ALA BLUE, CONDOMÍNIO DNA SMART STYLE, APARTAMENTO 2002-B, SETOR BUENO, CEP.: 74.230-022, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DO GOIÁS;

MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, MENOR CIVILMENTE INCAPAZ, FILHO DE **SIDNEY GUIMARÃES PENNA** E **FRANCIELY ARCONTI PENNA**, PORTADOR DA C.I. N.º 15.253.085-4 SESP-PR, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 082.638.571-04, NASCIDO EM 19 DE JANEIRO DE 2017, POSSUINDO, PORTANTO, 07 ANOS DE IDADE NA DATA DE ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO, NATURAL DE GOIÂNIA, CAPITAL DO ESTADO DE GOIÁS, COM ENDEREÇO RESIDENCIAL NA RUA 15, QUADRA C-2, LOTE 1/16, N.º 555, APARTAMENTO 3701, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, CEP.:74.810-080, NA CIDADE DE GOIÂNIA,

14/05/2024

Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356



http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrp36-5f27bKXZLW&chave2=K72jYVYDIDmLwX_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18366051249-CARTEM LUCIA BARBOSA|19774532104-SIDNEY GUIMARÃES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA|04098147173-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM

ESTADO DO GOIÁS, NESTE ATO REPRESENTADO POR SEU PAI E TUTOR NATURAL, O SR. **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, JÁ QUALIFICADO:

CARMEM LÚCIA BARBOSA, BRASILEIRA, DIVORCIADA, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA CÉDULA DE IDENTIDADE RG Nº 166.562 SSP/PA, INSCRITA NO CPF/ME SOB O Nº 183.650.512-49, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA PARANAPANEMA, QUADRA AJ6, LOTE 06, RESIDENCIAL ARAGUAIA, ALPHAVILLE FLAMBOYANT, CEP.:74.883-104, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS; E

HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA., PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 38.160.638/0001-62, COM SEU ATO CONSTITUTIVO DEVIDAMENTE ARQUIVADO NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIAS EM 20/08/2020 SOB Nº 5252496752, COM SEDE NA AV. 136, QD. F44 LOTE 02E, Nº761, 10º ANDAR, SALA A7, EDIFÍCIO NASA BUSINESS STYLE, SETOR SUL, GOIÂNIA, GOIÁS, CEP: 74.093-250, NESTE ATO REPRESENTADA PELO SÓCIO ADMINISTRADOR, **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, BRASILEIRO, CASADO EM REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº 1.182.873 SSP/GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O Nº 197.745.321-04, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA 15, QD. C-2, L.1/16, N. 555, APARTAMENTO 3701, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, GOIÂNIA, GOIÁS, CEP: 74.810-080.

ÚNICOS SÓCIOS DA EMPRESA **SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**, SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECIDNA NA AVENIDA MINISTRO OSCAR THOMPSON FILHO, Nº 32, SALA 01, SETOR JARDIM UMUARAMA, NA CIDADE DE REDENÇÃO/PA, CEP: 68552-140, INSCRITA NO CNPJ/ME Nº 11.548.917/0001-41, REGISTRADA NA JUCEPA SOB Nº 15201113361, EM 20/01/2010, RESOLVEM REALIZAR A PRESENTE ALTERAÇÃO CONTRATUAL PARA: **(I) ALTERAR O QUADRO SOCIETÁRIO; E (II) CONSOLIDAR O CONTRATO SOCIAL.**

1- DA ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO

1.1. O CAPITAL SOCIAL TOTALMENTE SUBSCRITO E INTEGRALIZADO É DE **R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)**, DIVIDIDO EM 500.000 (QUINHENTAS MIL) QUOTAS, NO VALOR DE **R\$ 1,00 (UM REAL)** CADA UMA, ASSIM DISTRIBUÍDAS DENTRE OS SÓCIOS:

SÓCIOS	QUOTAS INTEGRALIZADAS	VALOR EM R\$	%
HOLDING SGPENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.	445.000	R\$ 445.000,00	89%
SIDNEY GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM	5.000	R\$ 5.000,00	1%
JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
CARMEM LUCIA BARBOSA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
TOTAL	500.000	R\$ 500.000,00	100%

1.2. DA SÓCIA RETIRANTE – RETIRA-SE DA SOCIEDADE A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE.

1.3. DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS – A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE, QUE DETÉM ATUALMENTE **445.000 (QUATROCENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, NO VALOR DE **R\$ 445.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE **345.000 (TREZENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS AO SÓCIO **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, RETIRANDO-SE DA SOCIEDADE.

14/05/2024



Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356

http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrp36-5f27bKXZlYw&chave2=K72jYVVD1DmlwX_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18366051249-CARMEM LUCIA BARBOSA|19774532104-SIDNEY GUIMARAES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA|04098147173-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM

1.3.1. A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE, QUE DETÉM ATUALMENTE **445.000 (QUATROCENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, NO VALOR DE **R\$ 445.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE **20.000 (VINTE MIL)** QUOTAS À SÓCIA **CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA**, RETIRANDO-SE DA SOCIEDADE.

1.3.2. A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE, QUE DETÉM ATUALMENTE **445.000 (QUATROCENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, NO VALOR DE **R\$ 445.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE **20.000 (VINTE MIL)** QUOTAS À SÓCIA **RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM**, RETIRANDO-SE DA SOCIEDADE.

1.3.3. A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE, QUE DETÉM ATUALMENTE **445.000 (QUATROCENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, NO VALOR DE **R\$ 445.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE **20.000 (VINTE MIL)** QUOTAS AO SÓCIO **JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA**, RETIRANDO-SE DA SOCIEDADE.

1.3.4. A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE, QUE DETÉM ATUALMENTE **445.000 (QUATROCENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, NO VALOR DE **R\$ 445.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE **20.000 (VINTE MIL)** QUOTAS AO SÓCIO **JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA**, RETIRANDO-SE DA SOCIEDADE.

1.3.5. A SÓCIA **HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, JÁ QUALIFICADA ANTERIORMENTE, QUE DETÉM ATUALMENTE **445.000 (QUATROCENTAS E QUARENTA E CINCO MIL)** QUOTAS SOCIETÁRIAS, SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, NO VALOR DE **R\$ 445.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE **20.000 (VINTE MIL)** QUOTAS AO SÓCIO **MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA**, RETIRANDO-SE DA SOCIEDADE.

1.4. A SÓCIA CEDENTE OUTORGA AOS SÓCIOS CESSIONÁRIOS A MAIS AMPLA, GERAL, IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL QUITAÇÃO.

1.5. APÓS AS ALTERAÇÕES REALIZADAS NO QUADRO SOCIETÁRIO, O CAPITAL SOCIAL, TOTALMENTE SUBSCRITO E INTEGRALIZADO, PERMANECE DE **R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)**, DIVIDIDO EM 500.000 (QUINHENTAS MIL) QUOTAS, NO VALOR DE **R\$ 1,00 (UM REAL)** CADA UMA, ASSIM DISTRIBUÍDO DENTRE OS SÓCIOS:

SÓCIOS	QUOTAS INTEGRALIZADAS	VALOR EM R\$	%
SIDNEY GUIMARÃES PENNA	370.000	R\$ 370.000,00	74%
CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM	25.000	R\$ 25.000,00	5%
JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
CARMEM LUCIA BARBOSA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
TOTAL	500.000	R\$ 500.000,00	100%

II – CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. TENDO EM VISTA AS MODIFICAÇÕES REGIDAS PELAS DISPOSIÇÕES DO NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (LEI Nº 10.406/2002), OS SÓCIOS RESOLVEM, DE COMUM ACORDO, **CONSOLIDAR O CONTRATO SOCIAL**, COM A SEGUINTE REDAÇÃO:




http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrp36-5f27DbXXZLW&chave2=K72jYVVD1DmLwx_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18366051249-CARMEM LUCIA BARBOSA|19774532104-SIDNEY GUIMARAES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA|04098147113-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

SIDNEY GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, CASADO SOB O REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, EMPRESÁRIO, NASCIDO NA CIDADE DE ARAXÁ/MG, AOS 23/03/1960, PORTADOR DA C.I. N.º 1.182.873 SSP-GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 197.745.321-04, FILHO DE ALTAMIRO PENNA E WILMA GUIMARÃES PENNA, DOMICILIADO NA RUA 15, QUADRA C-2, LOTE 1/16, N.º 555, APARTAMENTO 3701, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, CEP.:74.810-080, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS;

CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRA, CASADA SOB O REGIME DE SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA C.I. N.º 2253628 2ª VIA SSP-GO, INSCRITA NO CPF/ME SOB O N.º 927.166.011-00, NASCIDA AOS 30/11/1982, NA CIDADE DE GOIÂNIA/GO, FILHA DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E ELIZA TEIXEIRA CORTEZ, DOMICILIADA NA RUA 15, QUADRA C-2, LOTE 1/16, N.º 555, APARTAMENTO 3601, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, CEP.:74.805-080, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS;

RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM, BRASILEIRA, CASADA SOB O REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA C.I. N.º 5584995 SSP/GO, INSCRITA NO CPF/ME SOB O N.º 040.981.441-58, NASCIDA AOS 13/06/1990, EM ANÁPOLIS/GO, FILHA DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E DENISE GONÇALVES FILGUEIRA PENNA, DOMICILIADA NA RUA DAS BROMELIAS, JARDIM VERONA, N.º 150, QUADRA 04, LOTE 23, JARDINS VERONA, CEP.:74886-014, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS;

JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. N.º 5619617 SSP/GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 040.981.471-73, NASCIDO AOS 04/08/1993, EM ANÁPOLIS/GO, FILHO DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E DENISE GONÇALVES FILGUEIRA PENNA, DOMICILIADO NA AVENIDA T-37, Nº 2300, QUADRA 104-A, LOTE 35/42, ALA B-ALA BLUE, CONDOMÍNIO DNA SMART STYLE, APARTAMENTO 1803-B, SETOR BUENO, CEP.: 74.230-022, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DO GOIÁS;

JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, CASADO SOB O REGIME DE SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS, EMPRESÁRIO, PORTADOR DA C.I. N.º 5619616 SSP/GO, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 040.981.461-00, NASCIDO AOS 04/08/1993, EM ANÁPOLIS/GO, FILHO DE SIDNEY GUIMARÃES PENNA E DENISE GONÇALVES FILGUEIRA PENNA, DOMICILIADO NA AVENIDA T-37, Nº 2300, QUADRA 104-A, LOTE 35/42, ALA B-ALA BLUE, CONDOMÍNIO DNA SMART STYLE, APARTAMENTO 2002-B, SETOR BUENO, CEP.: 74.230-022, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DO GOIÁS;

MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA, BRASILEIRO, MENOR CIVILMENTE INCAPAZ, FILHO DE **SIDNEY GUIMARÃES PENNA** E **FRANCIELY ARCONTI PENNA**, PORTADOR DA C.I. N.º 15.253.085-4 SESP-PR, INSCRITO NO CPF/ME SOB O N.º 082.638.571-04, NASCIDO EM 19 DE JANEIRO DE 2017, POSSUINDO, PORTANTO, 07 ANOS DE IDADE NA DATA DE ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO, NATURAL DE GOIÂNIA, CAPITAL DO ESTADO DE GOIÁS, COM ENDEREÇO RESIDENCIAL NA RUA 15, QUADRA C-2, LOTE 1/16, N.º 555, APARTAMENTO 3701, EDIFÍCIO PREMIER UNIQUE, JARDIM GOIÁS, CEP.:74.810-080, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DO GOIÁS, NESTE ATO REPRESENTADO POR SEU PAI E TUTOR NATURAL, O SR. **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, JÁ QUALIFICADO; E

CARMEM LÚCIA BARBOSA, BRASILEIRA, DIVORCIADA, EMPRESÁRIA, PORTADORA DA CÉDULA DE IDENTIDADE RG Nº 166.562 SSP/PA, INSCRITA NO CPF/ME SOB O Nº 183.650.512-49, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA PARANAPANEMA, QUADRA AJ6, LOTE 06, RESIDENCIAL ARAGUAIA, ALPHAVILLE FLAMBOYANT, CEP.:74.883-104, NA CIDADE DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS.

ÚNICOS SÓCIOS DA EMPRESA **SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA**, SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECIDNA NA AVENIDA MINISTRO OSCAR THOMPSON FILHO, Nº 32, SALA 01, SETOR JARDIM Umuarama, NA CIDADE DE REDENÇÃO/PA, CEP: 68552-

http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrh36g-5f27bKXZLYw&chave2=K72jYVVDIDmLwX_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18366051249-CARMEM LUCIA BARBOSA|19774532104-SIDNEY GUIMARÃES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA|04098147173-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM



Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356

14/05/2024

140, INSCRITA NO CNPJ/ME Nº 11.548.917/0001-41, REGISTRADA NA JUCEPA SOB Nº 15201113361, EM 20/01/2010.

CLÁUSULA PRIMEIRA – A SOCIEDADE GIRA SOB A DENOMINAÇÃO SOCIAL DE **SGPENNA – PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.** E TERÁ O NOME FANTASIA DE **SGPENNA INVESTIMENTOS.**

CLÁUSULA SEGUNDA – A SOCIEDADE TEM SUA SEDE ESTABELECIDA NA:

AVENIDA MINISTRO OSCAR THOMPSON FILHO, Nº 32, SALA 01, SETOR JARDIM UMUARAMA, NA CIDADE DE REDENÇÃO/PA, CEP: 68552-140.

CLÁUSULA TERCEIRA – OS OBJETOS SOCIAIS DA SOCIEDADE SÃO:

- 64.63-8-00: **SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO;**
- 64.62-0-00: **HOLDINGS DE INSTITUIÇÕES NÃO-FINANCEIRAS;**
- 66.30-4-00: **EMPRESA DE ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS;**
- 68.22-6-00: **GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA;**

CLÁUSULA QUARTA – A SOCIEDADE INICIOU SUAS ATIVIDADES EM 22 DE JANEIRO DE 2010 E SEU PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE É POR TEMPO INDETERMINADO.

CLÁUSULA QUINTA – O CAPITAL SOCIAL DA EMPRESA É DE **R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)**, DIVIDIDO EM 500.000 (QUINHENTAS MIL) QUOTAS, NO VALOR DE **R\$ 1,00 (UM REAL)** CADA UMA, FICANDO ASSIM DISTRIBUÍDAS DENTRE OS SÓCIOS:

SÓCIOS	QUOTAS INTEGRALIZADAS	VALOR EM R\$	%
SIDNEY GUIMARÃES PENNA	370.000	R\$ 370.000,00	74%
CAMILA CORTEZ GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
RAISSA FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA MUNDIM	25.000	R\$ 25.000,00	5%
JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA	25.000	R\$ 25.000,00	5%
CARMEM LUCIA BARBOSA	5.000	R\$ 5.000,00	1%
TOTAL	500.000	R\$ 500.000,00	100%

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O CAPITAL SOCIAL DA EMPRESA SE ENCONTRA TOTALMENTE SUBSCRITO E INTEGRALIZADO.

CLÁUSULA SEXTA – A SOCIEDADE PODERÁ ESTABELECEER FILIAIS E OU SUCURSAIS EM QUAL PARTE DO TERRITÓRIO NACIONAL E OU NO EXTERIOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – A SOCIEDADE PODERÁ PARTICIPAR DE OUTRAS EMPRESAS COMO SÓCIA OU ACIONISTA.

CLÁUSULA OITAVA – OS SÓCIOS NÃO RESPONDEM SUBSIDIARIAMENTE COM OS SEUS BENS PESSOAIS PELAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA, SALVO SE EXISTIR DOLO.

CLÁUSULA NONA – A RESPONSABILIDADE DE CADA SÓCIO É RESTRITA AO VALOR DE SUAS QUOTAS, MAS TODOS RESPONDEM SOLIDARIAMENTE PELA INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL.

CLÁUSULA DÉCIMA – O CAPITAL SOCIAL PODERÁ SER AUMENTADO, UMA OU VÁRIAS VEZES, PELA CRIAÇÃO DE PARTES NOVAS, REPRESENTADAS POR DINHEIRO EM ESPÉCIE OU BENS SUSCETÍVEIS DE AVALIAÇÃO EM DINHEIRO OU PELA CONVERSÃO DE RESERVAS, MEDIANTE DELIBERAÇÃO DOS SÓCIOS, NO QUE DEPOIS DE APROVADA SEGUIRÁ CORRESPONDENTE MODIFICAÇÃO DO CONTRATO.

14/05/2024



Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356

http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrh36-5f27bKXZLYw&chave2=K72jYVVD1DmLwX_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18366051249-CARMEM LUCIA BARBOSA|19774552104-SIDNEY GUIMARAES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA|04098147173-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM

http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrpb36-5f27bKXZLWw&chave2=K72jYVYD1DmLwX_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18366051249-CARMEM LUCIA BARBOSA|19774532104-SIDNEY GUIMARAES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA|04098147173-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A DELIBERAÇÃO PELO AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL, DEVERÁ FIXAR O TERMO, A FORMA E OS CRITÉRIOS EM QUE ESTA SE DARÁ. OS SÓCIOS TERÃO PREFERÊNCIA PARA PARTICIPAR DO AUMENTO, NA PROPORÇÃO DE SUAS QUOTAS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O SÓCIO QUE DESEJAR CEDER SUAS QUOTAS, A OUTRO SÓCIO OU A ESTRANHO, DEVERÁ COMUNICAR POR ESCRITO AOS DEMAIS SÓCIOS COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 30 (TRINTA) DIAS, PARA QUE SEJAM ASSEGURADOS OS DIREITOS DISPOSTOS NO PRESENTE INSTRUMENTO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O SÓCIO PODERÁ CEDER SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA AOS OUTROS SÓCIOS OU A TERCEIROS, RESPEITANDO A PREFERÊNCIA DOS SÓCIOS EM RELAÇÃO À CESSÃO E A PROPORCIONALIDADE DAS QUOTAS DOS CESSIONÁRIOS. A RENÚNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DE UM DOS SÓCIOS, LEGÍTIMA O DIREITO DOS SÓCIOS INTERESSADOS EM PARTICIPAR NO AUMENTO DE CAPITAL TAMBÉM NA PARTE RENUNCIADA.

PARÁGRAFO QUARTO: TODOS OS SÓCIOS CONCORREM EM IGUALDADE DE CONDIÇÕES, RESPEITADA A PROPORCIONALIDADE DE SUAS QUOTAS SOCIAIS, NO CASO DA CESSÃO DE QUOTAS DO CAPITAL ENTRE OS SÓCIOS.

PARÁGRAFO QUINTO: O OFERECIMENTO DAS QUOTAS SOCIAIS, TOTAL OU PARCIALMENTE, A ESTRANHOS SOMENTE SERÁ POSSÍVEL SE OS SÓCIOS EXPRESSAMENTE MANIFESTAREM DESINTERESSE PELAS MESMAS. OS SÓCIOS TÊM PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO, GARANTIDA A IGUALDADE DAS CONDIÇÕES PROPOSTAS.

PARÁGRAFO SEXTO: OS SÓCIOS DEVERÃO MANIFESTAR SEU INTERESSE PELAS QUOTAS NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS FINDO O QUAL SEM QUE HAJA MANIFESTAÇÃO AS QUOTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS LIVREMENTE COM ESTRANHO À SOCIEDADE SEMPRE RESPEITANDO-SE O DIREITO DE PREFERÊNCIA DISCIPLINADO NOS PARÁGRAFOS ANTERIORES E A LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE AO VALOR DAS QUOTAS NOS TERMOS DO ART. 1.052 DO CÓDIGO CIVIL.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A SOCIEDADE PODERÁ REDUZIR O SEU CAPITAL, POR DELIBERAÇÃO DOS SÓCIOS, EM RAZÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.082, DO CÓDIGO CIVIL.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A SOCIEDADE A QUALQUER TEMPO PODERÁ NOMEAR ADMINISTRADORES NÃO SÓCIOS, NA FORMA ESTABELECIDA NO ARTIGO 1.061 DO CÓDIGO CIVIL (LEI Nº 10.406/2002).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A ADMINISTRAÇÃO E USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL É EXCLUSIVA E EFETIVA AO SÓCIO ADMINISTRADOR O SR. **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, ACIMA JÁ QUALIFICADO, FICANDO INVESTIDO AMPLOS PODERES PARA USAR A DENOMINAÇÃO SOCIAL E REPRESENTAR A SOCIEDADE, ATIVA E PASSIVAMENTE, EM JUÍZO OU FORA DELE, PODENDO PRATICAR TODOS OS ATOS NECESSÁRIOS OU COMPLEMENTARES À ADMINISTRAÇÃO E DIREÇÃO DOS NEGÓCIOS SOCIAIS, INCLUSIVE OS ATOS QUE IMPORTAREM EM ADQUIRIR, ALIENAR OU ONERAR BENS IMÓVEIS, OU AINDA, DIREITOS A ELES RELATIVOS, SEMPRE NO INTERESSE DA SOCIEDADE, ISENTANDO-O DE PRESTAÇÃO DE CONTAS, SENDO-LHE VEDADO, UNICAMENTE, O USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL EM NEGÓCIOS ESTRANHOS AO OBJETO DA SOCIEDADE, DESDE QUE GARANTIDOS E PRESERVADOS OS DIREITOS DOS SÓCIOS DA SOCIEDADE.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: OS DEMAIS SÓCIOS SÃO MERAMENTE QUOTISTAS E TODA A RESPONSABILIDADE RECAI SOBRE O SÓCIO ADMINISTRADOR.

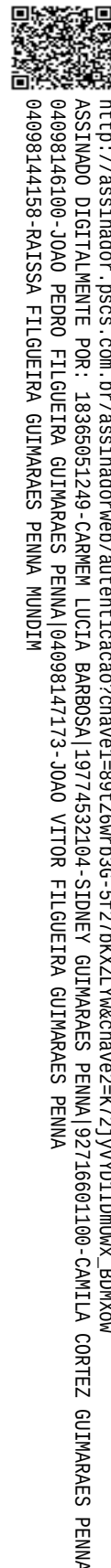
PARÁGRAFO SEGUNDO: A SOCIEDADE PODERÁ SER REPRESENTADA POR PROCURADORES. AS PROCURAÇÕES OUTORGADAS PELA SOCIEDADE DEVERÃO ESPECIFICAR, NO INSTRUMENTO DE MANDATO, OS RESPECTIVOS PODERES E O PRAZO DE VIGÊNCIA, COM EXCEÇÃO DAS PROCURAÇÕES “AD JUDICIA”, AS QUAIS NÃO TERÃO PRAZO DE VALIDADE FIXADO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: AOS SÓCIOS E AOS ADMINISTRADORES NÃO SÓCIOS, PODERÁ SER PAGA UMA REMUNERAÇÃO MENSAL, CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA PELOS SÓCIOS, A TÍTULO DE PRÓ-LABORE E HONORÁRIOS, QUE SERÁ LEVADA EM CONTA DE DESPESAS GERAIS.

14/05/2024



Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - AO TÉRMINO DE CADA EXERCÍCIO SOCIAL, EM 31 DE DEZEMBRO, OS ADMINISTRADORES PRESTARÃO CONTAS JUSTIFICADAS DE SUA ADMINISTRAÇÃO, PROCEDENDO À ELABORAÇÃO DO INVENTÁRIO, DO BALANÇO PATRIMONIAL E DO BALANÇO DE RESULTADO ECONÔMICO, CABENDO AOS SÓCIOS, NA PROPORÇÃO DE SUAS QUOTAS, OS LUCROS OU PERDAS APURADAS.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - OS LUCROS APURADOS EM CADA EXERCÍCIO PODERÃO SER, A CRITÉRIO DOS SÓCIOS COTISTAS REPRESENTADOS NA MAIORIA DO CAPITAL:

- a) RETIDOS, TOTAL OU PARCIALMENTE NA SOCIEDADE, EM CONTA DE RESERVAS LIVRES, PARA POSTERIOR CAPITALIZAÇÃO;
- b) DISTRIBUÍDOS TOTAL OU PARCIALMENTE AOS SÓCIOS COTISTAS, PROPORCIONALMENTE AO CAPITAL SOCIAL OU NA FORMA ESPECÍFICA ESTABELECIDADA DE COMUM ACORDO PELOS COTISTAS, MESMO QUE A SUA DISTRIBUIÇÃO NÃO SEJA PROPORCIONAL ÀS COTAS POR ELE POSSUÍDAS; OU
- c) CONSTITUIR RESERVA ESPECÍFICA PARA CONTINGÊNCIAS.

PARÁGRAFO ÚNICO: FICA A SOCIEDADE AUTORIZADA A DISTRIBUIR ANTECIPADAMENTE LUCROS DO EXERCÍCIO, COM BASE EM LEVANTAMENTO DE BALANÇO INTERMEDIÁRIO, QUE DEVERÃO SER REPOSTAS QUANDO A DISTRIBUIÇÃO AFETAR O CAPITAL SOCIAL (ARTIGO 1.059 DO CÓDIGO CIVIL).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - NOS QUATRO PRIMEIROS MESES SEGUINTE AO TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL, OS SÓCIOS DELIBERARÃO SOBRE AS CONTAS E DESIGNARÃO ADMINISTRADOR(ES) QUANDO FOR CASO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - OS SÓCIOS PODERÃO DE COMUM ACORDO, E A QUALQUER TEMPO FIXAR UMA RETIRADA MENSAL PELO EXERCÍCIO DA ADMINISTRAÇÃO, A TÍTULO DE PRÓ-LABORE, RESPEITADAS AS LIMITAÇÕES LEGAIS VIGENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - O FALECIMENTO DE QUALQUER DOS SÓCIOS NÃO DISSOLVERÁ NECESSARIAMENTE A SOCIEDADE, NO ENTANTO, AS DELIBERAÇÕES PARA CONTINUAÇÃO DA MESMA, SERÃO DECIDIDAS DE COMUM ACORDO PELOS SÓCIOS REMANESCENTES E OS HERDEIROS DO SÓCIO FALECIDO, CASO NÃO HAJA INTERESSE DOS MESMOS EM PERMANECER NA SOCIEDADE O VALOR CORRESPONDENTE ÀS SUAS QUOTAS DE CAPITAL E À SUA PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS LÍQUIDOS APURADOS ATÉ A DATA DO FALECIMENTO, SERÁ PAGO, MEDIANTE LEVANTAMENTO DE BALANÇO GERAL ESPECÍFICO PARA ESSE FIM.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - MEDIANTE CONSENSO UNÂNIME ENTRE OS SÓCIOS E HERDEIROS, OUTRAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, PODEM SER ACORDADAS DESDE QUE NÃO AFETE A SITUAÇÃO ECONÔMICA - FINANCEIRA DA SOCIEDADE.

PARÁGRAFO SEGUNDO - NO CASO DE MORTE OU INTERDIÇÃO DE SÓCIO, A SOCIEDADE CONTINUARÁ COM OS HERDEIROS, SUCESSORES E O INCAPAZ, SE POSSÍVEL E HAVENDO INTERESSE DAS PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- NAS OMISSÕES DESTE INSTRUMENTO E DAS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL SOBRE AS SOCIEDADES LIMITADAS, A SOCIEDADE REGER-SE-Á PELO QUE DISPÕE O REFERIDO CÓDIGO SOBRE AS SOCIEDADES SIMPLES.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - O ADMINISTRADOR DECLARA, SOB AS PENAS DA LEI, DE QUE NÃO ESTÁ IMPEDIDO DE EXERCER A ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE, POR LEI ESPECIAL, OU EM VIRTUDE DE CONDENAÇÃO CRIMINAL, NAS HIPÓTESES MENCIONADAS NO ART. 1.011, § 1º, CÓDIGO CIVIL (LEI Nº 10.406/2002), OU POR SE ENCONTRAREM SOB OS EFEITOS DELA, A PENA QUE VEDE, AINDA QUE TEMPORARIAMENTE, O ACESSO A CARGOS PÚBLICOS; OU POR CRIME FALIMENTAR, DE PREVARICAÇÃO, PEITA OU SUBORNO, CONCUSSÃO, PECÚLIO, OU CONTRA A ECONOMIA POPULAR, CONTRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL, CONTRA NORMAS DE DEFESA DA CONCORRÊNCIA, CONTRA AS RELAÇÕES DE CONSUMO, FÉ PÚBLICA, OU A PROPRIEDADE.

14/05/2024



Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356

CLÁUSULA VIGÉSIMA – FICA ELEITO O FORO DA COMARCA DE REDENÇÃO, ESTADO DO PARÁ, PARA O EXERCÍCIO E O CUMPRIMENTO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DESTE CONTRATO.

E POR ESTAREM ASSIM JUSTOS E CONTRATADOS, ASSINAM A PRESENTE ALTERAÇÃO EM 03 (TRÊS) VIAS DE IGUAL FORMA E TEOR, PARA QUE O MESMO PRODUZA SEUS EFEITOS JURÍDICOS E LEGAIS.

REDENÇÃO/PA, 13 DE MAIO DE 2024.

SÓCIO ADMINISTRADOR:

SIDNEY GUIMARÃES PENNA
CPF/ME N° 197.745.321-04

SÓCIOS:

CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA
CPF/ME N° 927.166.011-00

RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM
CPF/ME N° 040.981.441-58

JOÃO VITOR FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA
CPF /ME N° 040.981.471-73

JOÃO PEDRO FILGUEIRA GUIMARÃES PENNA
CPF/ME N° 040.981.461-00

MIGUEL ARCONTI GUIMARÃES PENNA
CPF/ME N° 082.638.571-04
REPRESENTADO POR SIDNEY GUIMARÃES PENNA

CARMEM LUCIA BARBOSA
CPF/ME N° 183.650.512-49

SÓCIA RETIRANTE:

HOLDING SG-PENNA ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA
CNPJ/ME N° 38.160.638/0001-62
REPRESENTADA POR SIDNEY GUIMARÃES PENNA

http://assinador.pscs.com.br/assinadordweb/autenticacao?chave1=89tZ6wrB36-5f27DkXZLYw&chave2=K72jYVYDIDmLwX_BDMXow
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 18365051249-CARMEM LUCIA BARBOSA|19774532104-SIDNEY GUIMARAES PENNA|92716601100-CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA
04098146100-JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA|04098147173-JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA
04098144158-RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM



Certifico o Registro em 14/05/2024
Arquivamento 20000956244 de 14/05/2024 Protocolo 246346205 de 14/05/2024 NIRE 15201113361
Nome da empresa SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucepa.pa.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 86935854250356

14/05/2024



246346205

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	SGPENNA - PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA
PROTOCOLO	246346205 - 14/05/2024
ATO	002 - ALTERAÇÃO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 15201113361 CNPJ 11.548.917/0001-41 CERTIFICO O REGISTRO EM 14/05/2024 SOB N: 20000956244

EVENTOS

051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20000956244

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 04098144158 - RAISSA FILGUEIRA GUIMARAES PENNA MUNDIM - Assinado em 14/05/2024 às 16:18:35
Cpf: 04098146100 - JOAO PEDRO FILGUEIRA GUIMARAES PENNA - Assinado em 14/05/2024 às 16:21:12
Cpf: 04098147173 - JOAO VITOR FILGUEIRA GUIMARAES PENNA - Assinado em 14/05/2024 às 16:21:47
Cpf: 18365051249 - CARMEM LUCIA BARBOSA - Assinado em 14/05/2024 às 16:22:32
Cpf: 19774532104 - SIDNEY GUIMARAES PENNA - Assinado em 14/05/2024 às 16:23:09
Cpf: 92716601100 - CAMILA CORTEZ GUIMARAES PENNA - Assinado em 14/05/2024 às 16:24:53


Marcelo A. P. Cebolão



ANEXO VII

Termo de Securitização assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 290ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – CVM nº 728 | CNPJ nº 08.769.451/0001-08
como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos pela
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

celebrado com
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

23 de julho de 2025.



ÍNDICE

I.	DAS DEFINIÇÕES	3
II.	DO OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	27
III.	DOS REGISTROS	28
IV.	DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI	28
V.	da DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	33
VI.	DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI.....	37
VII.	da DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	47
VIII.	AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI.....	48
IX.	DAS GARANTIAS	63
X.	DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	64
XI.	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	65
XII.	DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	66
XIII.	DO REGIME FIDUCIÁRIO E da administração DO PATRIMÔNIO SEPARADO	74
XIV.	DO AGENTE FIDUCIÁRIO	78
XV.	DA ASSEMBLEIA ESPECIAL	88
XVI.	DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS	95
XVII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	97
XVIII.	DA PUBLICIDADE	100
XIX.	DOS FATORES DE RISCO	101
XX.	DAS COMUNICAÇÕES.....	101
XXI.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	102
XXII.	DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	104
XXIII.	DO FORO.....	104
	ANEXO I - Tabela de Remuneração e Curva de Amortização dos CRI.....	107
	ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários	112
	ANEXO III - Declaração da Emissora	121
	ANEXO IV - Declaração de Custódia.....	123
	ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário.....	124
	ANEXO VI - Destinação dos Recursos	125
	ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário.....	140



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 290ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- (A) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”);

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- (B) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”).

A Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”.

RESOLVEM as Partes firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão da Emissora, em até 3 (três) séries, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I. DAS DEFINIÇÕES

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



“Afiliadas”:	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“Agências de Classificação de Risco Seleccionadas”:	A Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda.
“Agente de Liquidação”:	Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável por operacionalizar a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.
“Agente Fiduciário”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.
“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização.
“Amortização Antecipada dos CRI”:	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.6 deste Termo de Securitização.
“Amortização Programada dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.



“Anúncio de Encerramento”:	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”:	O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Aprovações Societárias”:	Quando denominadas em conjunto, a Aprovação Societária da Devedora, a Aprovação Societária da Emissora, a Aprovação Societária da MCP Holding e a Aprovação Societária da SG Penna.
“Aprovação Societária da Devedora”:	A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 23 de julho de 2025, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) a realização da emissão das Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições; (ii) a realização da Operação de Securitização; e (iii) a autorização à administração da Devedora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Operação de Securitização e à constituição das garantias.
“Aprovação Societária da Emissora”:	A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Securitizadora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré



aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); **(ii)** a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e **(iv)** autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

“Aprovação Societária da MCP Holding”:	A ata de reunião de sócios da MCP Holding, realizada em 23 de julho de 2025, na qual foi aprovada a outorga do Aval.
“Aprovação Societária da SG Penna”:	A ata de reunião de sócios da SG Penna, realizada em 23 de julho de 2025, na qual foi aprovada a outorga do Aval.
“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”:	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizada de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso, na forma prevista na Cláusula XV deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:	Qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratado pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“Avalistas”:	Quando denominadas em conjunto, a MCP Holding e a SG Penna.
“Aval”:	O aval prestado pelos Avalistas, pelo qual, no Termo de Emissão, se obrigaram, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil.



“Aviso ao Mercado”:	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“B3”:	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”:	O boletim de subscrição das Notas Comerciais, a ser assinado pela Emissora, por meio do qual a Emissora formalizará a subscrição das Notas Comerciais e adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários.
“Boletins de Subscrição dos CRI”:	Os boletins de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“CCI 1ª Série”:	A cédula de crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
“CCI 2ª Série”:	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
“CCI 3ª Série”:	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários 3ª Série.
“CCI”:	Quando denominadas em conjunto, a CCI 1ª Série, a CCI 2ª Série e a CCI 3ª Série, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários.



“CETIP21”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	O “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor nesta data.
“Código Civil”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“COFINS”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding”:	O comunicado de resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
“Condições Precedentes”:	As condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes do Contrato de Distribuição.
“Conta Centralizadora”:	Conta corrente nº 97623-6, agência nº 3100-5 , mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.
“Contador do Patrimônio Separado”:	Qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. O contador é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do



Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.

“Contrato de Distribuição”:	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização</i> ” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e os Avalistas, e seus eventuais aditamentos.
“Controlada”:	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”:	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”:	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenadores”:	As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo uma delas o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Coordenador Líder”:	A instituição intermediária líder contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Créditos do Patrimônio Separado”:	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.
“Créditos Imobiliários”:	Quando denominados em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série.



“Créditos Imobiliários 1ª Série”: Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais 1ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“Créditos Imobiliários 2ª Série”: Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais 2ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“Créditos Imobiliários 3ª Série”: Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais 3ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI”: Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série.

“CRI 1ª Série”: Os CRI da 1ª (primeira) série da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.

“CRI 2ª Série”: Os CRI da 2ª (segunda) série da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.



“CRI 3ª Série”:	Os CRI da 3ª (terceira) série da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.
“CRI em Circulação”:	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Avalistas e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
“CSLL”:	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão dos CRI”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2025.
“Data de Emissão das Notas Comerciais”:	A data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 15 de agosto de 2025.
“Data de Integralização das Notas Comerciais”:	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Notas Comerciais, em moeda corrente nacional.
“Data de Integralização dos CRI”:	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional.
“Data de Pagamento dos CRI 1ª Série”:	Cada uma das datas de pagamento dos CRI 1ª Série, indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização.
“Data de Pagamento dos CRI 2ª Série”:	Cada uma das datas de pagamento dos CRI 2ª Série, indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização.



“Data de Pagamento dos CRI 3ª Série”:	Cada uma das datas de pagamento dos CRI 3ª Série, indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização.
“Data de Pagamento”:	Quando denominadas em conjunto, a Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série e a Data de Pagamento dos CRI 3ª Série.
“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”:	A data de vencimento dos CRI 1ª Série, indicada na Cláusula 4.2 (x) abaixo.
“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”:	A data de vencimento dos CRI 2ª Série, indicada na Cláusula 4.2 (x) abaixo.
“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série”:	A data de vencimento dos CRI 3ª Série, indicada na Cláusula 4.2 (x) abaixo.
“Data de Vencimento dos CRI”:	Quando denominada em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série.
“Decreto nº 10.278”:	Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.
“Despesas”:	Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula XVI deste Termo de Securitização.
“Devedora”:	Brasil Terrenos Holding S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lote 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.
“Dia(s) Útil(eis)”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.



“Documentos da Emissão”:	Quando mencionados em conjunto, (i) as Aprovações Societárias, (ii) o Termo de Emissão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
“Documentos da Oferta”:	Quando mencionados em conjunto, (i) o Aviso ao Mercado; (ii) o Anúncio de Início; (iii) o Anúncio de Encerramento; (iv) o Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; (v) a Lâmina; (vi) o Prospecto Preliminar; (vii) o Prospecto Definitivo; (viii) as intenções de investimento nos CRI, (ix) o material de <i>roadshow</i> ; e (x) demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.
“Documentos da Operação”:	Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.
“Efeito Adverso Relevante”:	Qualquer efeito adverso relevante na: (a) situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (b) capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Emissão”:	É a presente emissão de CRI, a qual será em até 3 (três) séries da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	Virgo Companhia de Securitização , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“Encargos Moratórios”:	Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a



data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

“Escritura de Emissão de CCI”:	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante.
“Escriturador dos CRI”:	Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, São Paulo – SP, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.
“Escriturador das Notas Comerciais”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
“Eventos de Inadimplimento da Emissora”:	Os Eventos de Inadimplemento da Emissora indicados na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Inadimplimento”:	Em conjunto, os Eventos de Inadimplemento Automáticos e os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos.
“Eventos de Inadimplimento Automáticos”:	Os Eventos de Inadimplemento Automáticos indicados na Cláusula 8.5.1 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Inadimplimento Não Automáticos”:	Os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos indicados na Cláusula 8.5.2 deste Termo de Securitização.



“Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2 abaixo deste Termo de Securitização.
“Garantias”:	Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval.
“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ICP-Brasil”:	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis Destinação de Recursos”:	Os imóveis descritos no Anexo VI deste Termo de Securitização.
“Instituição Custodiante”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificada no preâmbulo deste Termo, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela custódia das Notas Comerciais.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”:	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Investimentos Permitidos”:	As aplicações financeiras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
“IOF/Câmbio”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.



“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IR”:	Imposto de Renda.
“IRF”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPF”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“JUCESP”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lâmina”:	A lâmina da Oferta, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM 160.
“Lei da Liberdade Econômica”:	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei Geral de Proteção de Dados”:	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
“Lei nº 8.981”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.033”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”:	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”:	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 nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 01 de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho



de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

“Legislação Ambiental”:	A legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Legislação Trabalhista”:	Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a leis, regulamentos e demais normas trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional.
“Lei de Falência”:	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“MCP Holding”:	MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, conjunto 83, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Meios de Divulgação”:	Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, são as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da



Securitizadora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3 e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Securitizadora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive da Resolução CVM 160.

“NIRE”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“Normativos ANBIMA”:	O Código ANBIMA de Ofertas Públicas, as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas e demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, quando referidos em conjunto.
“Notas Comerciais”:	Quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Série, as Notas Comerciais 2ª Série e as Notas Comerciais 3ª Série.
“Notas Comerciais 1ª Série”:	A 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão privada de Notas Comerciais da Devedora.
“Notas Comerciais 2ª Série”:	A 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão privada de Notas Comerciais da Devedora.
“Notas Comerciais 3ª Série”:	A 3ª (terceira) série da 7ª (sétima) emissão privada de Notas Comerciais da Devedora.
“Obrigações Garantidas”:	O integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos,



honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito.

“Oferta”:	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.
“Opção de Lote Adicional”:	É a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e com a Devedora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI originalmente ofertada em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
“Participantes Especiais”:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato



de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de intenções de investimento.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula 6.6 abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.
“Operação de Securitização”:	A presente operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI.
“Partes”:	A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Oferta, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Oferta dos CRI.
“Período de Capitalização”:	O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.



“Período de Verificação”:	Todo dia 20 dos meses fevereiro e agosto de cada ano.
“PIS”:	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização dos CRI”:	Na primeira Data de Integralização, será o Valor Nominal Unitário; e caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculado <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI de cada uma das séries, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, exclusive.
“Preço de Integralização das Notas Comerciais”:	O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais, correspondente a (i) na primeira Data de Integralização, o seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculadas <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais de cada uma das séries, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, exclusive.
“Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7.1 deste Termo de Securitização.
“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2.1 deste Termo de Securitização.
“Procedimento de Bookbuilding”:	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Devedora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, observado que



qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais; **(iii)** o Valor Total da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o valor total da emissão das Notas Comerciais, tendo em vista a possibilidade de exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI; e **(iv)** a taxa final da Remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais.

“Prospecto Definitivo”:	O “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) séries da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
“Prospecto Preliminar”:	O “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) séries da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160.
“Prospectos”:	Quando denominados em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
“Regras e Procedimentos ANBIMA”:	As <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> da ANBIMA, atualmente vigente.



“Relatório de Verificação”:	O relatório a ser elaborado pela Devedora, semestralmente, referente a destinação dos recursos das Notas Comerciais, substancialmente na forma do Anexo II do Termo de Emissão.
“Remuneração dos CRI”:	Quando denominado em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª Série, a Remuneração dos CRI 2ª Série e a Remuneração dos CRI 3ª Série.
“Remuneração dos CRI 1ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 2ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 3ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula deste 6.2.3 Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado dos CRI”:	O resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais; (ii) de todas ou de determinada série dos CRI, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou (iv) dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI.
“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.1 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário”:	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.4 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado das Notas”	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.3 deste Termo de Securitização.



**Comerciais por
Indisponibilidade da
Taxa DI”:**

“Resolução CMN 5.118”:	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CMN 5.212”	A Resolução do CMN nº 5.212, de 22 de maio de 2025.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 44”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Sistema de Vasos Comunicantes”:	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 (ii) abaixo.
“SG Penna”:	SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , sociedade limitada, com sede na cidade de Redenção, estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, Jardim Umuarama, CEP 68.552-140, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41.
“Sociedades”:	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo.
“Taxa DI”:	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo



diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

“Taxas-Teto”:	A Taxa-Teto CRI da 1ª Série, a Taxa-Teto CRI da 2ª Série e a Taxa-Teto CRI da 3ª Série, quando referidas em conjunto.
“Taxa-Teto dos CRI 1ª Série”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo.
“Taxa-Teto dos CRI 2ª Série”:	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.2 abaixo.
“Taxa-Teto dos CRI 3ª Série”:	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.3 abaixo.
“Termo de Adesão”:	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“Termo de Emissão”:	O <i>“Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”</i> celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas, e seus eventuais aditamentos.
“Titulares dos CRI”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“Termo de Securitização”:	O presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.”</i> .
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2.2 deste Termo de Securitização.



“Valor Nominal Unitário”: O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

“Valor Total da Emissão”: É o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, passando a Oferta a ser de até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais).

“VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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



II. DO 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 aos CRI.
- 2.2.** Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
- 2.2.1.** A quantidade, o valor e o número de séries finais das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI serão formalizados 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 da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.
- 2.3.** Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de liquidação dos CRI nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430.
- 2.3.1.** Considerando o disposto na Cláusula acima, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta pela CVM.
- 2.4.** Custódia do Termo de Securitização e do Termo de Emissão. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.



2.5. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Securitizadora para realizar a respectiva integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.5.1. A(s) integralização(ões) dos CRI somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes indicadas no Contrato de Distribuição.

III. DOS REGISTROS

3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 e na Instituição Custodiante, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto nos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos dos artigos 15 e 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

IV. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1. Aprovações Societárias. A emissão das Notas Comerciais e a Oferta dos CRI foram aprovadas conforme as Aprovações Societárias.

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

- (i) **Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) **Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em até 3 (três) séries. A quantidade de CRI a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá



corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*;

- (iii) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais;
- (iv) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, observada a Opção de Lote Adicional dos CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado que não haverá quantidade mínima para os CRI de cada série;
- (v) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser aumentado em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), caso haja o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI. O valor de cada série será definido conforme demanda pelos CRI de cada série, tendo em vista o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*;
- (vii) **Opção de Lote Adicional:** No âmbito da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;



- (viii) **Coleta de Intenções de Investimento:** será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRI. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, dos Avalistas, da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial;
- (ix) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 15 de agosto de 2025;
- (x) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** os CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 (“**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**”). Os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de agosto de 2032 (“**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**” e “**Data de Vencimento dos CRI 3ª Série**”);
- (xi) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (xii) **Remuneração dos CRI:**
 - i. *Remuneração dos CRI 1ª Série:* os CRI 1ª Série farão jus à Remuneração dos CRI 1ª Série calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2.1 abaixo;
 - ii. *Remuneração dos CRI 2ª Série:* os CRI 2ª Série farão jus à Remuneração dos CRI 2ª Série calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2.2 abaixo; e
 - iii. *Remuneração dos CRI 3ª Série:* os CRI 3ª Série farão jus à Remuneração dos CRI 2ª Série calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2.3 abaixo;
- (xiii) **Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:** os CRI serão pagos na forma e periodicidade indicados na Cláusula 6.4 abaixo.
- (xiv) **Periodicidade da Amortização Programada dos CRI:** os CRI serão amortizados na forma e periodicidade indicados na Cláusula 6.5 abaixo.



- (xv) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a **(i)** 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; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (xvi) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (xvii) **Regime Fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xviii) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval;
- (xix) **Classificação de Risco dos CRI:** A Devedora contratou e deverá manter contratada, às suas expensas, agência de classificação de risco, desde que seja uma das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação, observados os termos previstos na Cláusula X deste Termo de Securitização;
- (xx) **Classe:** os CRI serão emitidos em classe única;
- (xxi) **Vantagens e Restrições dos CRI:** não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI;
- (xxii) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxiii) **Forma de Subscrição e Integralização dos CRI:** os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização dos CRI, por meio de Transferência Eletrônica Disponível



– TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI e desde que cumpridas as Condições Precedentes. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização;

(xxiv) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

(xxv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI desta Emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxvi) Código ISIN

- i. *Código ISIN do CRI 1ª Série:* BRIMWLCRIO61;
- ii. *Código ISIN do CRI 2ª Série:* BRIMWLCRIO79;
- iii. *Código ISIN do CRI 3ª Série:* BRIMWLCRIO79;



- (xxvii) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;
- (xxviii) **Fatores de Risco:** conforme Seção 4 do Prospecto;
- (xxix) **Classificação ANBIMA dos CRI:** de acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Loteamento”, conforme descrito no artigo 4º, inciso III, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no artigo 4º, inciso IV, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

V. DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.
- 5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou por suas sociedades Controladas (“**Sociedades**”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis Destinação de Recursos.
 - 5.2.1. Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Devedora para as Sociedades, mediante: **(i)** aumento de capital das Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.
 - 5.2.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.212, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas



Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

- 5.2.3.** No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora e os Avalistas declararam estar aptos a figurar como devedora e avalistas das Notas Comerciais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.
- 5.2.4.** Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.
- 5.2.5.** O cronograma indicativo constante no **Anexo VI** deste Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de Resgate Antecipado dos CRI.
- 5.2.6.** A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação de Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à



Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação de Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI.

- 5.2.7.** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação de recursos das Notas Comerciais semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, no Período de Verificação, por meio do envio do Relatório de Verificação, sendo o primeiro devido em 20 de fevereiro de 2026, o segundo em 20 de agosto de 2026 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de **(i)** da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; **(ii)** cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma; e (iii) em ambos os casos acima de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às Sociedades, cópia das demonstrações financeiras auditadas e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Devedora para tais Sociedades.
- 5.2.8.** Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, a Devedora deverá apresentar documentos comprobatórios adicionais da destinação de recursos para os Imóveis Destinação de Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgãos reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.



- 5.2.9.** Caberá à Devedora a verificação e análise da validade e veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua validade e veracidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 5.2.10.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora da emissão das Notas Comerciais.
- 5.2.11.** A qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora poderá inserir novos imóveis para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada. A inserção de novos imóveis deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Emissora, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.2.12.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.



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

5.2.14. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.

VI. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária

6.1.1. *Atualização Monetária dos CRI.* O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI

6.2.1. *Remuneração dos CRI 1ª Série.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa-Teto dos CRI 1ª Série**" e "**Remuneração dos CRI 1ª Série**", respectivamente). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:



J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto dos CRI 1ª Série;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:



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

(ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 1ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 1ª Série no dia 15 (quinze), o DI considerado será o publicado no dia 12 (treze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis).

6.2.2. Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa-Teto dos CRI 2ª Série**" e "**Remuneração dos CRI 2ª Série**", respectivamente). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto dos CRI 2ª Série;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

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



- (b) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (e) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 2ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 2ª Série no dia 15 (quinze), o DI considerado será o publicado no dia 13 (treze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis).

6.2.3. Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre (**"Taxa-Teto dos CRI 3ª Série"**): (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Remuneração dos CRI 3ª Série"**). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$



Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = sobretaxa de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$Fator Juros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}, \text{ onde:}$$

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto dos CRI 3ª Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 3ª Série, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Para esclarecimento, a taxa do item (i) da Cláusula 6.2.3 será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa DIPre) * (1 + Spread) - 1$$

Onde:

$$Taxa DIPre = \frac{100.000}{PU Ajuste}^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread: a ser definido após o Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (D11-F30), exclusive; e



PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

Observações:

- (a) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (e) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 2ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 2ª Série no dia 15 (quinze), o DI considerado será o publicado no dia 13 (treze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis).

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias 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, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais 1ª Série ou das Notas Comerciais 2ª Série, e, consequentemente, dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.



- 6.3.1.** Até a deliberação da taxa substitutiva será aplicada na apuração de TDIk a última Taxa DI divulgada, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa de remuneração que seria aplicável.
- 6.3.2.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a referida assembleia especial não será mais realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora.
- 6.3.3.** Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Devedora ou caso não seja realizada a Assembleia Especial acima mencionada, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar os CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, com seu conseqüente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou **(ii)** na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio.
- 6.3.4.** Os CRI 1ª Série e/ou os CRI 2ª Série deverão ser resgatadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive) da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração dos CRI da respectiva série será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 6.4.** Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência, conforme as Datas de Pagamento indicadas no **Anexo I** a este Termo de Securitização.
- 6.5.** Amortização Programada dos CRI



6.5.1. Sem prejuízo de eventual Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento indicadas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, observado o período de carência aplicável a cada série (“**Amortização Programada dos CRI**”).

6.5.2. A Amortização Programada dos CRI será realizada de acordo com a fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

A_{ai} = parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização dos CRI da respectiva série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização dos CRI indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

6.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) quaisquer Despesas da Operação de Securitização em aberto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável;
- (iv) encargos moratórios relacionados aos CRI, caso existam;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI; e
- (vi) pagamento da Amortização Programada dos CRI.



- 6.7.** 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 neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
- 6.8.** Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.
- 6.9.** Prorrogação de Prazos de Pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 6.10.** Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (dia) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.
- 6.11.** Investimentos Permitidos. O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, serão aplicados pela Emissora nas Investimentos Permitidos até cada data de pagamento da Remuneração dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.
- 6.11.1.** A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.
- 6.11.2.** Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.



- 6.11.3.** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

VII. DA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

- 7.1.** Regime de Colocação. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante inicialmente ofertado, ou seja, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), com a intermediação dos Coordenadores, podendo contar com a participação de Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

- 7.1.1.** A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), será conduzida pelo Coordenadores, caso aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

- 7.2.** Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados.

- 7.3.** Plano de Distribuição. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e do Prospecto.

- 7.3.1.** Será exigido para requerimento e concessão do registro da Oferta, a formalização de declaração da Emissora de que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 728, na categoria S2, encontra-se atualizado, nos termos do **Anexo III** a este Termo de Securitização.

- 7.4.** Procedimento de Bookbuilding. Os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.



- 7.5.** Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.
- 7.6.** Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 7.7.** Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
- 7.7.1.** A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

VIII. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRI

- 8.1.** Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses ("**Resgate Antecipado dos CRI**"):
- (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto na Cláusula 8.5 abaixo;
 - (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto na Cláusula 8.2 abaixo;
 - (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto na Cláusula 8.4 abaixo; e
 - (iv) dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade



da Taxa DI, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto na Cláusula 8.3 abaixo;

- 8.1.1. O resgate antecipado integral dos CRI será realizado de acordo com os procedimentos operacionais da B3.
- 8.1.2. O Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.
- 8.1.3. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.
- 8.1.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.2. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das séries ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"). Nessa hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar o resgate antecipado da série dos CRI correspondente, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

- 8.2.1. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, estará sujeito ao atendimento das seguintes condições:
 - (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;



- (ii) a data para realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma data de pagamento das Notas Comerciais prevista no Termo de Emissão, sendo o Resgate Antecipado dos CRI realizado em uma Data de Pagamento dos CRI;
- (iii) após o recebimento pela Emissora da comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, enviada pela Devedora. Na mesma data, a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, a respeito da realização do Resgate Antecipado dos CRI;
- (iv) o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e será feito pela Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora;
- (v) a Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI da série dos CRI correspondente, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
- (vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, utilizado posteriormente para o Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente:
 - (a) *em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:* ao valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais



imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive) da respectiva série; e

i = 0,4000%.

(b) em relação às Notas Comerciais 3ª Série: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” abaixo:

(b.1) valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a



primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive), e dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou

(b.2) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série e da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos encargos moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série e/ou à amortização do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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



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

onde:

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

Taxa DI = Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

8.2.2. Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI.

8.2.3. As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

8.3. Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, com o conseqüente cancelamento dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos neste Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI**").

8.3.1. A Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais no prazo previsto na Cláusula 6.3.3 acima, no valor previsto na Cláusula 6.3.4 acima.

8.3.2. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI no Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos.



8.3.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, consequentemente, de qualquer das séries dos CRI.

8.3.4. As Notas Comerciais resgatadas e, consequentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

8.4. Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário. Na ocorrência de um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Devedora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a Data de Vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário**"). Nessa hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar o resgate antecipado de todas as séries dos CRI, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário.

8.4.1. Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um "**Evento Tributário**", (i) o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância pela Devedora e/ou pelos Avalistas ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável; e/ou (ii) a ocorrência de qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária vigente na Data de Emissão das Notas Comerciais que venha a ocorrer com relação aos rendimentos das Notas Comerciais.

8.4.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da emissão das Notas Comerciais e até a Data de Vencimento dos CRI, ocorra um Evento Tributário, a Devedora obriga-se: (i) a arcar com qualquer multa eventualmente aplicável; e (ii) a, alternativamente: (ii.a) arcar integralmente os tributos que venham a ser devidos em decorrência do Evento Tributário, acrescendo aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais necessários para que os Titulares dos CRI recebam os valores devidos como se os efeitos do Evento Tributário não fossem aplicáveis; ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário. Para fins de esclarecimento, enquanto não for operacionalizado o item "ii.b", a Devedora deverá continuar a arcar com todos os tributos nos termos do item "ii.a".

8.4.3. Para operacionalizar o Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, contendo, no mínimo: (i) a data prevista para a realização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais



por Evento Tributário; **(ii)** o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário, apurado nos termos da Cláusula 8.4.4 abaixo; e **(iii)** demais informações que sejam relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário.

- 8.4.4.** No caso de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Securitizadora em relação a cada uma das respectivas séries das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: **(a)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, sem o pagamento de qualquer prêmio.
- 8.4.5.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Evento Tributário no Resgate Antecipado dos CRI de todas as séries, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- 8.4.6.** Exceto na ocorrência de um Evento Tributário, a Devedora não será responsável **(i)** pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI; e/ou **(ii)** pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de alterações na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, observado que os rendimentos gerados por aplicações em CRI por pessoas físicas encontram-se atualmente isentos de imposto de renda, nos termos do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
- 8.4.7.** Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, consequentemente, de qualquer das séries dos CRI.
- 8.4.8.** As Notas Comerciais resgatadas e, consequentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

- 8.5.** Resgate Antecipado dos CRI decorrente da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Ocorrendo o vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma



prevista nas cláusulas abaixo, a Devedora ficará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

- 8.5.1. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, os Eventos de Inadimplemento Automáticos listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, replicados do Termo de Emissão ("**Eventos de Inadimplemento Automáticos**").
- 8.5.2. Constituem eventos de inadimplemento que facultam a declaração do vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, replicados do Termo de Emissão ("**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**");
- 8.5.3. Adicionalmente, a Devedora deverá assegurar durante o prazo da Emissão, que o seguinte *covenant* seja respeitado:

$$\text{Dívida Líquida} / \text{Patrimônio Líquido} < 65\% \text{ (sessenta e cinco por cento)}$$

Dívida Líquida: significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, o valor resultante da soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures, de curto e longo prazo, bem como obrigações assumidas perante terreneiros, sendo certo que, neste último caso, ficam excetuadas as Obrigações Futuras Terreneiros (conforme abaixo definido); subtraído o montante correspondente ao total de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras.

Para fins deste Contrato, consideram-se "Obrigações Futuras Terreneiros" as obrigações perante terreneiros que apenas se tornem exigíveis no momento da efetiva comercialização e recebimento dos recursos oriundos da venda das unidades imobiliárias, as quais encontram-se, na presente data, classificadas nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora sob as rubricas "repasse a terreneiros" e "instrumentos de dívida com terreneiros", e que correspondem à totalidade das referidas rubricas. Fica certo e ajustado que qualquer ajuste na composição ou reclassificação das referidas rubricas ou práticas contábeis deverão ser objeto de notas explicativas por meio das quais seja possível identificar a extensão dos valores correspondentes às obrigações assumidas perante terreneiros e às Obrigações Futuras Terreneiros, nos termos desta Cláusula.



Patrimônio Líquido: significa a participação residual nos ativos da entidade após a dedução de todos os seus passivos, conforme definição da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) TG Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

- 8.5.4.** Anualmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva demonstração financeira consolidada auditada da Devedora, observado que referido envio poderá ocorrer até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social, caberá à Securitizadora proceder à verificação do cumprimento do *covenant*, com base na referida demonstração financeira consolidada auditada da Devedora relativas ao exercício social imediatamente anterior. A primeira verificação será realizada com fundamento na demonstração financeira consolidada auditada da Devedora referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento do *covenant* acima indicado, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-los a respeito do referido descumprimento, sendo certo que tal descumprimento será caracterizado um Evento de Inadimplemento Não Automático.
- 8.5.5.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento acima deverá ser comunicada pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da ciência de sua ocorrência. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos no Termo de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.5.6.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu conhecimento sobre a ocorrência do referido Evento de Inadimplemento, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, o não Resgate Antecipado dos CRI.



- 8.5.7.** Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada acima: **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, da realização do Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.5.8.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI o vencimento antecipado.
- 8.5.9.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- 8.5.10.** Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, consequentemente, de qualquer das séries dos CRI.
- 8.5.11.** As Notas Comerciais resgatadas e, consequentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.
- 8.6.** Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá realizar a amortização antecipada obrigatória de qualquer das séries do CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série dos CRI, na hipótese da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, conforme abaixo definida (“**Amortização Antecipada dos CRI**”).



8.6.1. A Amortização Antecipada dos CRI será realizada independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.7. Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipado Facultativa das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais de qualquer uma das séries, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“**Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**”). Nesta hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar a amortização antecipada da série dos CRI correspondente, utilizando, para tanto, os recursos provenientes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

8.7.1. A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e, consequentemente, a Amortização Antecipada dos CRI, estará sujeita ao atendimento das seguintes condições:

(i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais;

(ii) a data para realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma data de pagamento das Notas Comerciais prevista no Termo de Emissão, sendo a Amortização Antecipada dos CRI realizado em uma Data de Pagamento dos CRI;

(iii) após o recebimento pela Emissora da comunicação da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, informando a respeito da realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas



Comerciais e, consequentemente, da Amortização Antecipada dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, enviada pela Devedora. Concomitantemente, a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI;

(iv) o pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, e será feito pela Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora;

(v) a Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI da série dos CRI correspondente, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que receber os referidos recursos, devendo observar a Ordem de Prioridade de Pagamentos;

(vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, utilizado posteriormente para a Amortização Antecipada dos CRI, será equivalente:

(a) *em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:* à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de



Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (“**Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i)^{(du/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = parcela do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive) da respectiva série; e

i = 0,4000%.

(b) *em relação às Notas Comerciais 3ª Série*: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” abaixo:

(b.1) parcela do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive), e dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento; ou



(b.2) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos encargos moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:



nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

- 8.8.** Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

IX. DAS GARANTIAS

- 9.1.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Aval constituído no âmbito do Termo de Emissão.

- 9.2.** Aval. Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas obrigaram-se no Termo de Emissão, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento.

- 9.2.1.** O Aval é prestado pelos Avalistas no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável até a quitação integral das Obrigações Garantidas. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas no Termo de Emissão, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

- 9.2.2.** Os Avalistas se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Devedora, o pagamento de qualquer valor pago em decorrência deste Aval, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Devedora não tenham sido integralmente pagas.



- 9.2.3.** Caso os Avalistas recebam qualquer pagamento da Devedora em decorrência do Aval prestado, os Avalistas receberão referidos valores em caráter fiduciário e se comprometem a, após notificação da Securitizadora acerca da existência de valores pendentes de pagamento, transferir para a Conta Centralizadora os valores devidos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do recebimento da referida notificação, sendo que tais recursos deverão ser utilizados exclusivamente para o adimplemento dos CRI.
- 9.2.4.** O Aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
- 9.2.5.** Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações.
- 9.2.6.** O Aval é prestado por prazo determinado, tendo como data de vencimento a data do pagamento integral do valor total das Obrigações Garantidas.
- 9.2.7.** Os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

X. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

- 10.1.** Conforme previsto no Termo de Emissão, não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir classificação de risco às Notas Comerciais.
- 10.2.** A Devedora contratou e deverá manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência dos CRI, agência de classificação de risco, desde que seja uma das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, para atribuir classificação de risco aos CRI, devendo (a) atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.
- 10.3.** Para a substituição da agência de classificação de risco **(a)** por outra que não as Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou



(ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) por qualquer uma das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, a Assembleia Especial deverá deliberar pela não substituição da agência de classificação de risco, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição.

- 10.4. A nota de classificação de risco será objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.

XI. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 11.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
- 11.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.
- 11.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.
- 11.4. Substituição do Escriturador, do Agente de Liquidação e do Auditor Independente. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.
- 11.4.1. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.



11.4.2. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) as declarações, informações e fatos contidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas;
- (ii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (iii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;
- (iv) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis em vigor;
- (v) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm plena capacidade e poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (vii) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível,



com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (viii) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (ix) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Termo de Emissão; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (x) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
- (xi) o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, e disponível para acesso no website da CVM, (a) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 60, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao formulário de referência da Emissora;



- (xii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (xiii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado pelo assessor legal da Devedora para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;
- (xiv) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xv) cumpre qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a Legislação Trabalhista, na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da Legislação Trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que



estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensão pela autoridade administrativa ou judicial competente;

- (xvi) não pratica atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xvii) cumpre a legislação pertinente à Legislação Ambiental;
- (xviii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- (xix) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;
- (xx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e
- (xxi) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

12.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;



- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo III, artigo 11, parágrafo 2º, do Código ANBIMA;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer



informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;

- (d) na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- (f) em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (g) em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento que sejam de seu conhecimento, previstos no Termo de Emissão, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
- (h) em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- (i) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.
- (vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;



- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, o Agente de Liquidação e o Escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (xi) não realizar negócios ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;
- (xiv) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;
- (xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xvi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60;
- (xvii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização;



- (xviii) cumprir, e fazer com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xix) cumprir qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a Legislação Trabalhista, na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da Legislação Trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente;
- (xx) não praticar atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; e



(xxi) cumprir a legislação pertinente à Legislação Ambiental.

XIII. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 13.1.** Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 e deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo III** deste Termo de Securitização.
- 13.2.** Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
- 13.3.** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.
- 13.4.** Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 13.5.** Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo BACEN de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.
- 13.6.** Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em dezembro de cada ano sendo o primeiro em março de 2026.



- 13.7. Responsabilidade da Emissora.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.
- 13.8. Inadimplemento da Emissora.** A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (**“Eventos de Inadimplemento da Emissora”**):
- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;
 - (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
 - (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
 - (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
 - (vi) propositura, pela Emissora de mediação, conciliação, nos termos do Artigo 20-B da Lei de Falência, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, conforme previsto no parágrafo 12º do Artigo 6º de referida lei ou, ainda, qualquer procedimento similar em outra jurisdição;
 - (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de cura aplicável ou, na ausência deste, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
 - (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;



- (ix) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de cura aplicável ou, na ausência deste, em até 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
 - (x) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, da Legislação Ambiental, da Legislação Trabalhista, da Lei Geral de Proteção de Dados e/ou de prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; ou
 - (xi) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.
- 13.8.1.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.
- 13.8.2.** Em qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) a (viii) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.
- 13.8.3.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.
- 13.8.4.** Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os créditos decorrentes 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 dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.
- 13.8.5.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização,



comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

13.8.6. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.8.7. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial.

13.8.8. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60 e do disposto na Cláusula 15 abaixo.

13.9.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.9.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.9.3. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital no *website* da Emissora (www.virgo.inc), com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.



13.9.4. Referida Assembleia Especial instalar-se-á **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.5. A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

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

13.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

XIV. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

14.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

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

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;



- (ii) 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;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declaração na forma do **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (x) atua como agente fiduciário em 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, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização;

- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xii) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xiii) cumpre qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a Legislação Trabalhista, na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da Legislação Trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que



estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensão pela autoridade administrativa ou judicial competente;

(xiv) não pratica atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; e

(xv) cumpre a legislação pertinente à Legislação Ambiental.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias, flutuantes e fidejussórias, se aplicáveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nos Documentos da Operação;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçar a garantia outorgada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os Imóveis Destinação de Recursos e/ou onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula XV deste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;



- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de obrigações financeiras assumidas na Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xxi) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17, sendo vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, nos termos do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60;
- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a



nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2ª, da Resolução CVM 60;

- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pela Devedora, até a liquidação dos CRI.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

14.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

14.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.



- 14.5.4.** A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.
- 14.5.5.** O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.
- 14.5.6.** O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.
- 14.5.7.** O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.
- 14.5.8.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 14.6.** Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.
- 14.7.** Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 14.8.** Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. 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.



- 14.9.** Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.
- 14.10.** 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)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), devida até o 1º (primeiro) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e; **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Devedora a título de “abort fee” até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- 14.10.1.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.
- 14.10.2.** A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.
- 14.10.3.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



- 14.10.4.** As parcelas citadas na Cláusula 14.10 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta comercial.
- 14.10.5.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- 14.10.6.** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pelo Fundo. 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 e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas,



depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3

14.10.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

14.10.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.10.9. Em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

XV. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

15.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

15.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas



das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (3) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

15.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de Emissora, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou Avalistas e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(g)** Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Antecipada dos CRI e criação de qualquer evento de repactuação; e **(h)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de emissora, em relação aos Eventos de Inadimplemento, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

15.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

15.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;



(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

- (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
- (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

15.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação no website da Emissora, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

15.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.4.1 acima, os editais de convocação das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará somente os endereços de e-mail disponíveis em sua base dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.4.3. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deve ser realizada com antecedência de 20 (vinte) dias corridos de sua realização, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias corridos de sua realização, para a segunda



convocação, exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização.

- 15.4.4.** Será admitida realização de primeira e segunda convocação conjuntas de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caso tal seja convocada para deliberação exclusiva sobre demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º-A do art. 26 da Resolução CVM 60.
- 15.4.5.** A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.
- 15.4.6.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.
- 15.4.7.** A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:
 - (i)** dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
 - (ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
 - (iii)** se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
 - (iv)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
 - (v)** se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo



orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

- (vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

15.4.8. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4.9. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

15.5. Instalação. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização.

15.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

15.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.



- 15.6.2.** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 15.6.3.** Não podem votar na Assembleia Especial: **(i)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.
- 15.7.** Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 15.7.1.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 15.8.** Presidência. A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será definida de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora; **(ii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; **(iii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iv)** à pessoa designada pela CVM.
- 15.8.1.** Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Especial deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia Especial, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia.
- 15.9.** Deliberações. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:



- (i) as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento, deverão ser aprovadas, **(a)** em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(b)** em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável;
 - (ii) alterações **(a)** da Remuneração dos CRI; **(b)** da Data de Vencimento dos CRI; **(c)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(d)** de cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(e)** dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; **(f)** dos Eventos de Inadimplemento; e **(g)** do Aval, deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; e
 - (iii) as demais deliberações deverão ser aprovadas, **(a)** em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, ou **(b)** em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.
- 15.9.1.** Somente após orientação da Assembleia Especial, a Securitizadora, na qualidade de Emissora, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Emissora, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Notas Comerciais, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Emissora, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.



- 15.10.** Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.
- 15.11.** Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.
- 15.12.** Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

XVI. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

- 16.1.** Pagamento das Despesas da Operação de Securitização. A forma de pagamento das Despesas da Operação de Securitização seguirá o disposto nesta Cláusula:
- (i) as despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação de Securitização, indicadas no Anexo V do Termo de Emissão, serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da integralização das Notas Comerciais;
 - (ii) as despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Registro Geral de Imóveis, Registros de Títulos e Documentos e/ou Junta Comerciais, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas;
 - (iii) as despesas da Operação de Securitização, incluindo as despesas recorrentes e extraordinárias necessárias para manutenção da Operação, indicadas no Anexo V do Termo de Emissão, serão de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas, mediante a utilização, pela Securitizadora, do Fundo de Despesas;
 - (iv) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, a Securitizadora poderá custear referidas despesas às



expensas do Patrimônio Separado, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva e integral da Devedora;

- (v) as Despesas da Operação de Securitização em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; e
- (vi) no caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

16.2. Fundo de Despesas. O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora por meio da retenção dos recursos oriundos da primeira integralização das Notas Comerciais ("**Fundo de Despesas**") em valor equivalente a R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

16.2.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação de Securitização por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

16.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a sua recomposição ocorrerá por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

16.2.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.



16.2.4. As transferências de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas à Devedora serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

16.3. Reembolso de Despesas. Sem prejuízo do regramento acima a respeito do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido.

16.3.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

16.3.2. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

16.3.3. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

XVII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

17.1.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o



investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

- 17.1.2.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 17.1.3.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.
- 17.1.4.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.
- 17.1.5.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.
- 17.1.6.** Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada



em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

- 17.1.7.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.
- 17.1.8.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- 17.1.9.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1988.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

- 17.2.1.** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.
- 17.2.2.** A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.



- 17.2.3.** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

17.3. IOF/Câmbio

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

17.4. IOF/Títulos

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

XVIII. DA PUBLICIDADE

- 18.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema Fundos.Net, Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.virgo.inc), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.
- 18.2.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, tampouco a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.



XIX. DOS FATORES DE RISCO

- 19.1.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, aos Avalistas, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI, objeto da Emissão.
- 19.2.** O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.
- 19.3.** Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

XX. DAS COMUNICAÇÕES

- 20.1.** Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05.501-900, São Paulo – SP

At.: Atendimento Virgo

E-mail: atendimento@virgo.inc

Telefones: (11) 3320-7474

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo – SP. CEP 05.425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

- 20.2.** O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a



plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu *website* (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte *link*: (<https://atendimento.virgo.inc>).

- 20.3.** As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: (i) por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; (ii) por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.
- 20.4.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.
- 20.5.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo.

XXI. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 21.1.** Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.
- 21.2.** Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.
- 21.2.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 21.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais



ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias.

21.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

21.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

21.5. Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

21.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos



orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

- 21.7.** Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 21.8.** Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 21.9.** Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

XXII. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 22.1.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

XXIII. DO FORO

- 23.1.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 23 de julho de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)



(Página de assinaturas “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025.)

DocuSigned by
Endry Chen
Assinado por: ENDRY CHEN WU 1385884770
CPF: 1385884770
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:48:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v5
47F3C6E91D446C...

DocuSigned by
Luiza Borkenkoff Reis
Assinado por: LUIZA HEIKENKOFF REIS 1322779274
CPF: 1322779274
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 | 22:35:02 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VotoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB DA...

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

DocuSigned by
Anna Clara Dória Lourenço
Assinado por: ANNA CLARA DORIA LOURENCO 42888717833
CPF: 42888717833
DataHora da Assinatura: 24/07/2025 | 14:07:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v5
E809F9F7A4C432...

DocuSigned by
Vitoria Guimarães Raurer
Assinado por: VITORIA GUIMARAES RAVR 42847011848
CPF: 42847011848
DataHora da Assinatura: 24/07/2025 | 14:12:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v5
902219F01017689...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Testemunhas:

1.

DocuSigned by
ALL - Lúcia Maria Capicani
Assinado por: LUCIA MARIA CAPICANI 03328574851
CPF: 03328574851
DataHora da Assinatura: 24/07/2025 | 10:28:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUT1 Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUT1 Multipla v5
8886436D04D4D415...

2.

DocuSigned by
Belthand Pereira Junior Neto
Assinado por: NATHANIEL PEREIRA RIBEIRO NETO 27381467865
CPF: 27381467865
DataHora da Assinatura: 24/07/2025 | 07:58:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB OS
340E7B3F037483...



ANEXO I - Tabela de Remuneração e Curva de Amortização dos CRI

CRI 1ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	15/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	17/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	18/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	16/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
17	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	17/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	16/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	16/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
29	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



32	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/09/2028	Sim	Sim	Não	4,1667%
38	16/10/2028	Sim	Sim	Não	4,3478%
39	16/11/2028	Sim	Sim	Não	4,5455%
40	15/12/2028	Sim	Sim	Não	4,7619%
41	15/01/2029	Sim	Sim	Não	5,0000%
42	15/02/2029	Sim	Sim	Não	5,2632%
43	15/03/2029	Sim	Sim	Não	5,5556%
44	16/04/2029	Sim	Sim	Não	5,8824%
45	15/05/2029	Sim	Sim	Não	6,2500%
46	15/06/2029	Sim	Sim	Não	6,6667%
47	16/07/2029	Sim	Sim	Não	7,1429%
48	15/08/2029	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	17/09/2029	Sim	Sim	Não	8,3333%
50	15/10/2029	Sim	Sim	Não	9,0909%
51	16/11/2029	Sim	Sim	Não	10,0000%
52	17/12/2029	Sim	Sim	Não	11,1111%
53	15/01/2030	Sim	Sim	Não	12,5000%
54	15/02/2030	Sim	Sim	Não	14,2857%
55	15/03/2030	Sim	Sim	Não	16,6667%
56	15/04/2030	Sim	Sim	Não	20,0000%
57	15/05/2030	Sim	Sim	Não	25,0000%
58	17/06/2030	Sim	Sim	Não	33,3333%
59	15/07/2030	Sim	Sim	Não	50,0000%
60	15/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%



CRI 2ª Série e CRI 3ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	15/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	17/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	18/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	16/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
17	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	17/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	16/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	16/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
29	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%



34	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/09/2028	Sim	Sim	Não	1,6667%
38	16/10/2028	Sim	Sim	Não	1,6949%
39	16/11/2028	Sim	Sim	Não	1,7241%
40	15/12/2028	Sim	Sim	Não	1,7544%
41	15/01/2029	Sim	Sim	Não	1,7857%
42	15/02/2029	Sim	Sim	Não	1,8182%
43	15/03/2029	Sim	Sim	Não	1,8519%
44	16/04/2029	Sim	Sim	Não	1,8868%
45	15/05/2029	Sim	Sim	Não	1,9231%
46	15/06/2029	Sim	Sim	Não	1,9608%
47	16/07/2029	Sim	Sim	Não	2,0000%
48	15/08/2029	Sim	Sim	Não	2,0408%
49	17/09/2029	Sim	Sim	Não	2,0833%
50	15/10/2029	Sim	Sim	Não	2,1277%
51	16/11/2029	Sim	Sim	Não	2,1739%
52	17/12/2029	Sim	Sim	Não	2,2222%
53	15/01/2030	Sim	Sim	Não	2,2727%
54	15/02/2030	Sim	Sim	Não	2,3256%
55	15/03/2030	Sim	Sim	Não	2,3810%
56	15/04/2030	Sim	Sim	Não	2,4390%
57	15/05/2030	Sim	Sim	Não	2,5000%
58	17/06/2030	Sim	Sim	Não	2,5641%
59	15/07/2030	Sim	Sim	Não	2,6316%
60	15/08/2030	Sim	Sim	Não	2,7027%
61	16/09/2030	Sim	Sim	Não	4,1667%
62	15/10/2030	Sim	Sim	Não	4,3478%
63	18/11/2030	Sim	Sim	Não	4,5455%
64	16/12/2030	Sim	Sim	Não	4,7619%
65	15/01/2031	Sim	Sim	Não	5,0000%
66	17/02/2031	Sim	Sim	Não	5,2632%
67	17/03/2031	Sim	Sim	Não	5,5556%
68	15/04/2031	Sim	Sim	Não	5,8824%
69	15/05/2031	Sim	Sim	Não	6,2500%
70	16/06/2031	Sim	Sim	Não	6,6667%
71	15/07/2031	Sim	Sim	Não	7,1429%



72	15/08/2031	Sim	Sim	Não	7,6923%
73	15/09/2031	Sim	Sim	Não	8,3333%
74	15/10/2031	Sim	Sim	Não	9,0909%
75	17/11/2031	Sim	Sim	Não	10,0000%
76	15/12/2031	Sim	Sim	Não	11,1111%
77	15/01/2032	Sim	Sim	Não	12,5000%
78	16/02/2032	Sim	Sim	Não	14,2857%
79	15/03/2032	Sim	Sim	Não	16,6667%
80	15/04/2032	Sim	Sim	Não	20,0000%
81	17/05/2032	Sim	Sim	Não	25,0000%
82	15/06/2032	Sim	Sim	Não	33,3333%
83	15/07/2032	Sim	Sim	Não	50,0000%
84	16/08/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%



ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários

Tabela 1 - CCI 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de agosto de 2025.		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	001	Tipo de CCI	Integral
1. Emissora					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.					
4. Título					
O “Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Devedora e os Avalistas, abaixo qualificados (“Termo de Emissão”), por meio do qual serão emitidas as notas comerciais, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional (“Notas Comerciais”), da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), para colocação privada (“Notas Comerciais 1ª Série”), as quais são representadas por esta CCI 1ª Série.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da emissão (“Sistema de Vastos Comunicantes”). Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo					



definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional dos CRI").

6. Identificação dos Empreendimentos:

Nos termos do **Anexo VI** do Termo de Securitização.

7. Condições da Emissão

Data de Emissão:	A data de emissão das Notas Comerciais 1ª Série é 15 de agosto de 2025 (<u>"Data de Emissão"</u>).
Prazo e Data de Vencimento:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais 1ª Série, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2030.
Atualização Monetária:	Não há.
Remuneração:	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (<u>"Taxa DI"</u>), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>"Taxa-Teto das Notas Comerciais 1ª Série"</u> e <u>"Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série"</u> , respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.15.1. do Termo de Emissão.
Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos



	previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, observado o período de carência aplicável a cada série e de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.18.1. do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as “ <u>Data de Pagamento</u> ”), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente no Termo de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Garantias:	Aval, outorgado pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (“ <u>MCP Holding</u> ”) e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (“ <u>SGPenna Participações</u> ”, quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os “ <u>Avalistas</u> ”), nos termos previstos no Termo de Emissão.



Tabela 2 - CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de agosto de 2025.		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	2ª	Número	002	Tipo de CCI	Integral
1. Emissora					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.					
4. Título					
O “Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Devedora e os Avalistas, abaixo qualificados (“Termo de Emissão”), por meio do qual serão emitidas as notas comerciais, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional (“Notas Comerciais”), da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), para colocação privada (“Notas Comerciais 2ª Série”), as quais são representadas por esta CCI 2ª Série.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e					



observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional dos CRI").

6. Identificação dos Empreendimentos:

Nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

7. Condições da Emissão

Data de Emissão:	A data de emissão das Notas Comerciais 2ª Série é 15 de agosto de 2025 (<u>"Data de Emissão"</u>).
Prazo e Data de Vencimento:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais 2ª Série, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentas e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2032.
Atualização Monetária:	Não há.
Remuneração:	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (<u>"Taxa DI"</u>), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>"Taxa-Teto das Notas Comerciais 2ª Série"</u> e <u>"Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série"</u> , respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.15.2 do Termo de Emissão.
Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor



	nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, observado o período de carência aplicável a cada série e de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.18.1. do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as “ <u>Data de Pagamento</u> ”), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente no Termo de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Garantias:	Aval, outorgado pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (“ <u>MCP Holding</u> ”) e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (“ <u>SGPenna Participações</u> ”, quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os “ <u>Avalistas</u> ”), nos termos previstos no Termo de Emissão.



Tabela 3 - CCI 3ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de agosto de 2025.		
Local de Emissão: São Paulo – SP.					
Série	3ª	Número	003	Tipo de CCI	Integral
1. Emissora					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.					
4. Título					
O “Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Devedora e os Avalistas, abaixo qualificados (“Termo de Emissão”), por meio do qual serão emitidas as notas comerciais, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional (“Notas Comerciais”), da 3ª (terceira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), para colocação privada (“Notas Comerciais 3ª Série”), as quais são representadas por esta CCI 3ª Série.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e					



observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Opção de Lote Adicional dos CRI”).

6. Identificação dos Empreendimentos:

Nos termos do **Anexo VI** do Termo de Securitização.

7. Condições da Emissão

Data de Emissão:	A data de emissão das Notas Comerciais 3ª Série é 15 de agosto de 2025 (<u>“Data de Emissão”</u>).
Prazo e Data de Vencimento:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais 3ª Série, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentas e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2032.
Atualização Monetária:	Não há.
Remuneração:	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado ao maior entre (<u>“Taxa-Teto das Notas Comerciais 3ª Série”</u>): (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>“Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série”</u>). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o



	caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.15.3. do Termo de Emissão.
Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, observado o período de carência aplicável a cada série e de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.18.1. do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as " <u>Data de Pagamento</u> "), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente no Termo de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Garantias:	Aval, outorgado pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (" <u>MCP Holding</u> ") e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (" <u>SGPenna Participações</u> ", quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os " <u>Avalistas</u> "), nos termos previstos no Termo de Emissão.



ANEXO III - Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 290ª (ducentésima nonagésima) emissão, em até 3 (três) séries (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*”, celebrado em 23 de julho de 2025 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM 60, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** as contas correntes, de titularidade da Emissora, integrantes do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários e todos os valores que venham a ser depositados nas referidas contas; e **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou, em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário dos CRI**”) e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no Termo de Securitização;
- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações



relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **Brasil Terrenos Holding S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10 (“**Devedora**”), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (vii) nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, declara que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 728, na categoria S2, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, (data).

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora



ANEXO IV - Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (**"Instituição Custodiante"**), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão, em até 3 (três) séries (**"CRI"**), da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (**"Emissora"**), emitidos nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A."* celebrado em 23 de julho de 2025 (**"Termo de Securitização"**), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Termo de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (**"CCI"**); e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, (data).

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante



ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 290ª (ducentésima nonagésima)
Número da Série: até 3 (três) séries
Emissor: **Virgo Companhia de Securitização**
Quantidade: 700.000 (setecentos mil) CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da opção de emissão de lote adicional, isto é, em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, totalizando até 875.000 (oitocentos e setenta e cinco mil) CRI.
Classe: simples
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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).

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário



ANEXO VI - Destinação dos Recursos

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Devedora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados recebíveis imobiliários	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Residencial Estoril - Rio Verde	Residencial Estoril Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 24.413.978/0001-43	R Itagiba Gonzaga Jaime, N 1521, Casa 03, Setor Central Rio Verde/GO, CEP 75901-180	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73949	Não	Não	Não
Residencial Santa Clara - Rio Verde	Residencial Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 24.258.848/0001-83	Rua Rc 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75.905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72984	Não	Não	Não
Residencial Recanto Das Emas - Rio Verde	Residencial Recanto Das Emas 01 Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 03.671.404.0001/03	GO-210, Km 2 - Sentido Rio Verde (Stand de Vendas), Santa Elena, Rio Verde/GO CEP 75901-040	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72978	Não	Não	Não
Residencial Rio Verdão - Rio Verde	Residencial Rio Verdão Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 25.017.538/0001-30	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73860	Não	Não	Não
Residencial Boa Vista - Rio Verde	Residencial Boa Vista Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 25.027.923/0001-68	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 75696	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Alagoinhas	Residencial Jardim Europa Alagoinha Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 48.332.275/0001-59	R Doutor Carlos Azevedo -Quadra027 Lote 343, Alagoinhas/BA, Cep:48.000-191	Cartório de Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA, Matrícula: 33495	Não	Não	Não



Condomínio Burity Garden Prime - Marechal Deodoro	S.M.M Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 41.481.290/0001-10	Rodovia AL101 Sul, Bairro Massagueira de Baixo, Marechal Deodoro/AL, CEP 57.160.000	Cartório de Registro de Imóveis de Maceió -AL, Matrícula: 24352	Não	Não	Não
Residencial Jardim Ipiranga - Xinguara	Residencial Jardim Tropical Ltda, Cnpj Nº 14.976.693/0001-67	Av. Xingu, 254, Sala 03, Centro, Xinguara/PA, CEP 68.555-013	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xinguara-PA, Matrícula: 20168	Não	Não	Não
Condomínio Burity Garden Premium - Redenção	Residencial Park Dos Buritis Iv Redenção Spe Ltda, Cnpj Nº 45.773.571/0001-05	Av. Brasil Quadra32 Lote 20 Sala 04, Park Dos Buritis I, Redenção/PA, CEP 68552-735	Cartório de Registro de imóveis RTDPJ e Registro Civil de Redenção - PA, Matrícula: 31292	Não	Não	Não
Residencial Parque Dos Ipês - Presidente Prudente	Pauma e Brasil Empreendimentos Imobiliários - Spe Ltda, Cnpj Nº 33.380.561/0001-12	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Sala 32, Vila Liberdade, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis, Comarca Presidente Prudente -SP, Matrícula: 92988	Não	Não	Não
Residencial Ayanda Eco Park - Uberaba	Ayanda Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 35.701.955/0001-50	Praça Rui Barbosa, 300, sala 101, Uberaba/MG, CEP 38.010-240	Registro de Imóveis Primeiro Ofício, Comarca de Uberaba -MG, Matrícula: 97897	Não	Não	Não
Residencial Jardim Do Vale - Colatina	Fbbv Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 40.102.716/0001-14	Av. Arnaldo Carlos Dos Santos, 3200, Benjamin Carlos Dos Santos, Colatina/ES, CEP 29712-417	Cartório do 1º Ofício Registro Geral de imóveis e anexos da Comarca de Colatina - ES, Matrícula: 54859	Não	Não	Não
Residencial Jardim Ipiranga - Barreiras BA	Beld Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 20.073.145/0001-20	Av. Antonio Carlos Magalhaes, 5744, Jardim Ipiranga, Barreiras/PA, CEP 47803-000	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Barreiras-BA, Matrícula: 78944	Não	Não	Não
Condomínio Burity Garden Premium (ARSE 141-A) - Palmas	Bac Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 21.357.289/0001-70	Q Acso 1 Av Jk-140-Conj 01 Lote 41A Edif Jk Business Center Loja 01, Palmas/TO, CEP 77015-012	Cartório de Registro Geral de Imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 130836	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Taquaralto - Palmas	B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 31.328.832/0001-65	Q 206 Sul Avenida Lo 5-Lote 7A Sala 29, Plano Diretor Sul Palmas/TO, CEP 77.020-504	Cartório Seventia de Registro de imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 172740	Não	Não	Não
Residencial Jardim America I - Porangatu	Btpr Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 44.621.226/0001-85	Av Avenida Adelino Americo De Azevedo -Quadra06 Lote 01 E 02 Sala 01, Residencial Cidade Jardim, Porangatu/GO, CEP 76550-000	Cartório de Registro de Imóveis, 1º Tabelionato de notas, Comarca de Porangatu GO, Matrícula: 22723	Não	Não	Não



Residencial Jardim Europa - Guaíba	Guaíba Empreendimentos Ltda, Cnpj Nº 48.025.693/0001-01	Av Carlos Gomes-141- Sala 1102, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90480-003	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Guíba RS, Matrícula: 68524	Não	Não	Não
Loteamento Jorge Surreaux - Viamão	Buriti Holding Participações Ltda, Cnpj Nº41.180.160/0001-47	Av. Mendanha, 1180, Centro, Viamão RS, CEP 94410-500	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Viamão - RS, Matrícula: 57835	Não	Não	Não
Loteamento Residencial Caminhos Do Sol	Sivieiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº89.472.195/0001-86	Av Pinheiro Machado, 710-Sala 03, Veranópolis/RS, CEP 95.330-000	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS,	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Ariquemes	Santa Luzia Empreendimentos E Participações Ltda, Cnpj Nº13.579.819/0001-05	Rod Br 364-Lote 13Bcd Km 518, P.A.D. Marechal Dutra, Ariquemes/RO, CEP 76872-854	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Ariquemes/RO, Matrícula: 13780	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim Iii - Rio Largo	Cidade Jardim Iii Rio Largo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº52.943.824/0001-07	Rod Br 104 Lote 7 8 E 9, Prefeito Antonio Lins De Souza, Rio Largo/AL, CEP 57100-000	Cartório do 1º Ofício de registro Geral de Imóveis da Comarca Rio Largo/AL, Matrícula: 15542	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Duque De Caxias	Jardim Europa-Caxias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 51.601.453/0001-04	Av Presidente Vargas-132-Sala 701. Jardim 25 De Agosto, Duque De Caxias/RJ, Cep25070-330	Registro de Imóveis 3º Ofício da Comarca de Duque de Caxias RJ, Matrículas: 35.102/43259/43258/43256	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Presidente Prudente	Jmbp Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº44.608.242/0001-38	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Jardim Morishita, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis da Comarca Presidente Prudente/SP, Matrícula: 95080	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim Ii Etapa -2ªEtapa Santarém	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001-11	Av C -192 Quadra31E, Cidade Jardim, Santarém PA, CEP 68.035-000	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22444	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Itatiaia	Buriti Imóveis Ltda, Cnpj Nº53.913.255/0001-01	Rod Presidente Dutra -Km 310, Itatiaia/RJ, CEP 27580-000	Cartório de Registro de Imóveis Ofício único da Comarca de Itatiaia/RJ, Matrícula: 5618	Não	Não	Não
Residencial Jardim América - Tauá	Residencial Jardim America Tauá Spe Ltda, Cnpj Nº 51.038.713/0001-85	Fazenda Riacho Verde, s/n, Tauá/CE, CEP 63660-000	Cartório do Segundo Ofício de Tauá/CE, Matrícula: 8160	Não	Não	Não



Residencial ARSO 182 - Palmas	Leblon Incorporadora Empreendimentos Ltda, Cnpj. N°19.396.440/0001-49	E	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020-504.	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 116.352	Não	Não	Não
Residencial ARSO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora Empreendimentos Ltda, Cnpj. N°19.396.440/0001-49	E	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020-504.	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170247	Não	Não	Não
Residencial ACSU SO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora Empreendimentos Ltda, Cnpj. N°19.396.440/0001-49	E	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020-504.	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170244	Não	Não	Não
Condomínio Burity Garden Premium - São Leopoldo	São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N° 60.595.630/0001-88		Av Carlos Gomes-110 -Edif Antares Center Sala 1103, CEP 90480-003, Porto Alegre/RS	Cartório de registro de Imóveis da comarca de São Leopoldo/RS, Matrícula: 116.642/116.643/116.644	Não	Não	Não
Residencial Jardim Eldorado - Guarapuava	Guarapuava Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj 48.141.488/0001-01		R Barão Do Rio Branco -1132 -Sala 01, Guarapuava PR, CEP 85010-040	2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, Matrícula: 2146	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Balsas	Residencial Cidade Jardim Balsas Spe Ltda, Cnpj N° 50.649.364/0001-75		ROD. Estadual MA-140, Quadra 195, Balsas/BA, CEP 65800-000	Cartório de Registro 1º Ofício, Comarca Balsas/Ma, Matrícula: 38831	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Bela Vista	Oltava Consultoria Empreendimentos Ltda., Cnpj N° 49.252.332/0001-52	e	Fazenda Melancial, CEP 75.240-000, Bela Vista de Goia	Cartório de Registro de Imóveis e TDPJ da Comarca de Bela Vista/GO, Matrícula: 27552	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim 3ª Etapa,	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N°15.748.239/0001-11		Av. Engenheiro Fernando Guilhon - Santarenzinho, Santarém/PA, CEP 68.035-000	Cartório de Registro de imóveis 1º Ofício de Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22447	Não	Não	Não
Residencial Jardim Tropical - Crato	Residencial Cidade Jardim Crato Spe Ltda., Cnpj N° 52.443.490/0001-02		Av Padre Cicero, s/n, Sítio São José, Crato/CE, CEP 63.133-830	Cartório Geraldo Lobo 2º Ofício da comarca de Crato/CE, Matrícula: 188116/15371/18174	Não	Não	Não
Residencial Jardim Tropical - Itapipoca	Residencial Jardim Tropical Itapipoca Spe Ltda, Cnpj N° 53.779.140/0001-76		Av Anastacio Braga. 3348. Cacimbas, Itapipoca/CE, CEP 62502-492	Cartório Moura 2º Ofício de Itapipoca/CE, Matrículas: 4498/4488/4483/4479	Não	Não	Não



TABELA 2 - FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante neste Anexo (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
RESIDENCIAL ESTORIL - RIO VERDE	Construção	R\$38.029.464,50	R\$ 34.615.036,71	R\$ 3.414.427,79	R\$ 3.317.275,82	R\$ 3.414.427,79	R\$ 3.414.427,79	0,38%
RESIDENCIAL SANTA CLARA - RIO VERDE	Construção	R\$23.676.827,13	R\$ 21.081.068,36	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.521.900,69	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.595.758,78	0,29%
RESIDENCIAL RECANTO DAS EMAS - RIO VERDE	Construção	R\$ 35.069.903,31	R\$ 32.474.144,54	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.521.900,69	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.595.758,78	0,29%
RESIDENCIAL RIO VERDÃO - RIO VERDE	Construção	R\$ 25.884.146,59	R\$ 20.959.395,03	R\$ 4.924.751,56	R\$ 4.784.625,79	R\$ 4.924.751,56	R\$ 4.924.751,56	0,55%



RESIDENCIAL BOA VISTA - RIO VERDE	Construção	R\$ 22.884.377,71	R\$ 20.614.261,35	R\$ 2.270.116,36	R\$ 2.205.523,90	R\$ 2.270.116,36	R\$ 2.270.116,36	0,25%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - ALAGOINHAS	Construção	R\$ 40.864.618,94	R\$ 9.377.642,58	R\$ 31.486.976,36	R\$ 30.591.065,80	R\$ 31.486.976,36	R\$ 31.486.976,36	3,50%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PRIME - MARECHAL DEODORO	Construção	R\$ 41.739.719,62	R\$ 6.051.021,19	R\$ 35.688.698,43	R\$ 34.673.234,72	R\$ 35.688.698,43	R\$ 35.688.698,43	3,96%
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - XINGUARA	Construção	R\$ 34.071.774,40	R\$ 16.169.544,45	R\$ 17.902.229,95	R\$ 17.392.851,19	R\$ 17.902.229,95	R\$ 17.902.229,95	1,99%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - REDENÇÃO	Construção	R\$ 84.234.918,87	R\$ 13.116.082,16	R\$ 71.118.836,71	R\$ 69.095.266,21	R\$ 71.118.836,71	R\$ 71.118.836,71	7,90%
RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS - PRESIDENTE PRUDENTE	Construção	R\$ 66.253.457,77	R\$ 26.568.809,76	R\$ 39.684.648,01	R\$ 38.555.486,07	R\$ 39.684.648,01	R\$ 39.684.648,01	4,41%
RESIDENCIAL AYANDA ECO PARK - UBERABA	Construção	R\$ 7.680.178,77	R\$ 3.759.959,10	R\$ 3.920.219,67	R\$ 3.808.676,21	R\$ 3.920.219,67	R\$ 3.920.219,67	0,44%
RESIDENCIAL JARDIM DO VALE - COLATINA	Construção	R\$ 44.986.235,10	R\$ 8.026.099,82	R\$ 36.960.135,28	R\$ 35.908.494,91	R\$ 36.960.135,28	R\$ 36.960.135,28	4,10%
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - BARREIRAS	Construção	R\$ 16.516.532,58	R\$ 3.083.018,17	R\$ 13.433.514,41	R\$ 13.051.285,67	R\$ 13.433.514,41	R\$ 13.433.514,41	1,49%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - PALMAS	Construção	R\$ 52.167.851,85	R\$ 3.550.946,81	R\$ 48.616.905,04	R\$ 47.233.590,30	R\$ 48.616.905,04	R\$ 48.616.905,04	5,40%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - TAQUARALTO - PALMAS	Construção	R\$ 26.269.837,84	R\$ 1.491.889,25	R\$ 19.415.948,59	R\$ 18.863.499,44	R\$ 19.415.948,59	R\$ 19.415.948,59	2,16%



RESIDENCIAL JARDIM AMERICA I - PORANGATU	Construção	R\$ 23.573.769,58	R\$ 4.186.551,12	R\$ 19.387.218,46	R\$ 18.835.586,78	R\$ 19.387.218,46	R\$ 19.387.218,46	2,15%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - GUAIBA	Construção	R\$ 56.450.808,54	R\$ 1.031.419,08	R\$ 5.419.389,46	R\$ 53.842.521,12	R\$ 55.419.389,46	R\$ 55.419.389,46	6,15%
LOTEAMENTO JORGE SURREAUX - VIAMÃO	Construção	R\$ 14.388.642,20	R\$ 198.314,51	R\$ 14.190.327,69	R\$ 13.786.565,06	R\$ 14.190.327,69	R\$ 14.190.327,69	1,58%
LOTEAMENTO CAMINHOS DO SOL - CAXIAS DO SUL	Construção	R\$ 26.521.847,34	R\$ 1.052.736,69	R\$ 25.469.110,65	R\$ 24.744.428,65	R\$ 25.469.110,65	R\$ 25.469.110,65	2,83%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ARIQUEMES	Construção	R\$ 55.189.608,66	R\$ 6.450.609,84	R\$ 48.738.998,82	R\$ 47.352.210,10	R\$ 48.738.998,82	R\$ 48.738.998,82	5,41%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III - RIO LARGO	Construção	R\$ 57.237.604,35	R\$ 6.399.985,63	R\$ 50.837.618,72	R\$ 49.391.117,20	R\$ 50.837.618,72	R\$ 50.837.618,72	5,64%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - DUQUE DE CAXIAS	Construção	R\$ 21.628.326,30	R\$ 8.333.342,60	R\$ 13.294.983,70	R\$ 12.916.696,62	R\$ 13.294.983,70	R\$ 13.294.983,70	1,48%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - PRESIDENTE PRUDENTE	Construção	R\$ 14.186.824,52	R\$ 6.534.366,62	R\$ 7.652.457,90	R\$ 7.434.719,69	R\$ 7.652.457,90	R\$ 7.652.457,90	0,85%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II ETAPA - SANTARÉM	Construção	R\$ 35.711.429,70	R\$ 867.265,69	R\$ 34.844.164,01	R\$ 33.852.730,15	R\$ 34.844.164,01	R\$ 34.844.164,01	3,87%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III ETAPA - SANTARÉM	Construção	R\$ 47.676.957,35	R\$ 73.019,45	R\$ 47.603.937,90	R\$ 46.249.445,49	R\$ 47.603.937,90	R\$ 47.603.937,90	5,29%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ITATIAIA	Construção	R\$ 25.299.311,83	R\$ 1.026.546,86	R\$ 24.272.764,97	R\$ 23.582.123,03	R\$ 24.272.764,97	R\$ 24.272.764,97	2,70%



RESIDENCIAL JARDIM AMÉRICA - TAUÁ	Construção	R\$ 10.912.604,59	R\$ 281.686,56	R\$ 10.630.918,03	R\$ 10.328.432,60	R\$ 10.630.918,03	R\$ 10.630.918,03	1,18%
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - ITAPIPOCA	Construção	R\$ 23.320.663,77	R\$ 172.616,67	R\$ 23.148.047,10	R\$ 22.489.407,17	R\$ 23.148.047,10	R\$ 23.148.047,10	2,57%
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - CRATO	Construção	R\$ 14.485.693,53	R\$ 47.566,03	R\$ 14.438.127,50	R\$ 14.027.314,13	R\$ 14.438.127,50	R\$ 14.438.127,50	1,60%
RESIDENCIAL JARDIM ELDORADO - GUARAPUAVA	Construção	R\$ 21.238.008,75	R\$ 33.612,70	R\$ 21.204.396,05	R\$ 20.601.059,54	R\$ 21.204.396,05	R\$ 21.204.396,05	2,35%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BALSAS	Construção	R\$ 46.792.177,20	R\$ 140.700,48	R\$ 46.651.476,72	R\$ 45.324.085,04	R\$ 46.651.476,72	R\$ 46.651.476,72	5,18%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BELA VISTA	Construção	R\$ 41.379.430,83	R\$ 1.114.385,10	R\$ 40.265.045,73	R\$ 39.119.369,52	R\$ 40.265.045,73	R\$ 40.265.045,73	4,47%
RESIDENCIAL ARSO 182 - PALMAS	Construção	R\$ 27.668.025,00	R\$	R\$ 27.668.025,00	R\$ 26.880.776,47	R\$ 27.668.025,00	R\$ 27.668.025,00	3,07%
RESIDENCIAL ACSU SO 161 - PALMAS	Construção	R\$ 1.315.387,50	R\$ 8.550,00	R\$ 1.306.837,50	R\$ 1.269.653,57	R\$ 1.306.837,50	R\$ 1.306.837,50	0,15%
RESIDENCIAL ARSO 161 - PALMAS	Construção	R\$ 17.085.783,75	R\$ 86.700,00	R\$ 16.999.083,75	R\$ 16.515.402,55	R\$ 16.999.083,75	R\$ 16.999.083,75	1,89%
SÃO LEOPOLDO	Construção	R\$ 22.595.223,33	R\$ 21.239,33	R\$ 22.573.984,00	R\$ 21.931.678,10	R\$ 22.573.984,00	R\$ 22.573.984,00	2,51%
TOTAL					R\$ 875.000.000,00		100,00%	



(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, até R\$875.500.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais).



CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
	(R\$)	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
RESIDENCIAL ESTORIL - RIO VERDE	R\$ 3.414.427,79	R\$ 1.676.993,00	R\$ 347.486,96	R\$ 1.389.947,83												
RESIDENCIAL SANTA CLARA - RIO VERDE	R\$ 2.595.758,78	R\$	R\$ 1.920.861,49	R\$ 674.897,29												
RESIDENCIAL RECANTO DAS EMAS - RIO VERDE	R\$ 2.595.758,78	R\$	R\$ 1.920.861,49	R\$ 674.897,29												
RESIDENCIAL RIO VERDE - RIO VERDE	R\$ 4.924.751,56	R\$ 1.886.488,09	R\$ 2.369.845,51	R\$ 668.417,96												
RESIDENCIAL BOA VISTA - RIO VERDE	R\$ 2.270.116,36	R\$ 1.264.681,12	R\$ 904.891,71	R\$ 100.543,53												
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - ALAGOINHAS	R\$ 31.486.976,36	R\$ 6.379.285,62	R\$ 3.388.864,04	R\$ 5.955.062,87	R\$ 380.830,56	R\$ 15.948,414,06	R\$ 565,480,79									



CONDOMINIO BURITI GARDEN PRIME MARECHAL DEODORO	R\$ 35.688.698,43	R\$ 1.404.696,32	R\$ 2.894.893,19	R\$ 2.406.504,30	R\$ 4.085.372,85	R\$ 893.089,24	R\$ 12.230.122,26	R\$ 9.115.251,45	R\$ 2.658.768,82							
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA XINGUARA	R\$ 17.902.229,95	R\$ 2.206.967,04	R\$ 3.279.297,76	R\$ 9.577.689,58	R\$ 1.002.758,82	R\$ 1.835.516,75										
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM REDENÇÃO	R\$ 71.118.836,71	R\$ 1.054.987,45	R\$ 8.955.096,44	R\$ 3.272.946,60	R\$ 11.051.078,81	R\$ 17.794.481,42	R\$ 9.661.719,89	R\$ 9.675.812,45	R\$ 9.587.469,90	R\$ 65.243,75						
RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS PRESIDENTE PRUDENTE	R\$ 39.684.648,01	R\$ 13.119.787,83	R\$ 5.665.068,06	R\$ 14.010.514,00	R\$ 1.186.709,34	R\$ 5.702.568,78										
RESIDENCIAL AYANDA ECO PARK UBERABA	R\$ 3.920.219,67	R\$ 2.934.258,24	R\$ 537.211,43	R\$ 448.750,00												
RESIDENCIAL JARDIM DO VALE COLATINA	R\$ 36.960.135,28	R\$ 3.830.281,55	R\$ 13.650.213,96	R\$ 6.291.073,08	R\$ 6.633.752,48	R\$ 5.680.132,07	R\$ 874.682,14									
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA BARREIRAS	R\$ 13.433.514,41	R\$ 506.602,65	R\$ 1.662.662,77	R\$ 4.915.084,80	R\$ 828.860,81	R\$ 4.166.141,90	R\$ 1.354.161,49									
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM PALMAS	R\$ 48.616.905,04	R\$ 2.893.552,46	R\$ 1.661.341,11	R\$ 1.034.768,10	R\$ 7.574.166,56	R\$ 7.953.076,81	R\$ 23.292.500,00	R\$ 4.207.500,00								
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA TAQUARALTO - PALMAS	R\$ 19.415.948,59	R\$ 162.809,50	R\$ 10.000,00	R\$ 5.244.572,93	R\$ 5.054.829,47	R\$ 3.766.357,92	R\$ 1.267.508,76	R\$ 3.909.870,02								



RESIDENCIAL JARDIM AMERICA I - PORANGATU	R\$ 19.387.218,46	R\$ 207.021,40	R\$ 3.620.199,58	R\$ 1.261.896,93	R\$ 2.884.245,27	R\$ 6.829.708,27	R\$ 2.540.909,20	R\$ 2.043.237,81								
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - GUAIBA	R\$ 55.419.389,46	R\$ 4.027.938,31	R\$ 3.538.186,22	R\$ 9.019.474,55	R\$ 10.826.984,88	R\$ 14.108.029,94	R\$ 13.898.775,56									
LOTEAMENTO JORGE SURREAUX - VIAMÃO	R\$ 14.190.327,69	R\$ 654.273,20	R\$ 1.190.223,91	R\$ 1.778.204,34	R\$ 3.695.236,21	R\$ 2.382.687,66	R\$ 3.403.016,76	R\$ 1.086.685,61								
LOTEAMENTO CAMINHOS DO SOL - CAXIAS DO SUL	R\$ 25.469.110,65	R\$ 4.760.794,57	R\$ 6.348.866,30	R\$ 7.262.126,50	R\$ 5.789.195,12	R\$ 1.308.128,16										
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ARIQUEMES	R\$ 48.738.998,82	R\$ 6.010.591,41	R\$ 6.555.502,36	R\$ 6.555.502,36	R\$ 6.555.502,36	R\$ 2.435.959,63	R\$ 5.477.808,15	R\$ 5.477.808,15	R\$ 4.835.162,20	R\$ 4.835.162,20						
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III - RIO LARGO	R\$ 50.837.618,72	R\$ 282.740,22	R\$ 10.568.235,50	R\$ 4.506.568,96	R\$ 19.446.100,77	R\$ 16.033.973,27										
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - DUQUE DE CAXIAS	R\$ 13.294.983,70		R\$ 3.736.901,83	R\$ 1.478.825,27	R\$ 2.652.699,71	R\$ 5.426.556,89										
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - PRESIDENTE PRUDENTE	R\$ 7.652.457,90	R\$ 2.710.264,98	R\$ 4.895.022,72	R\$ 47.170,20												
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II ETAPA - SANTARÉM	R\$ 34.844.164,01		R\$ 2.572.852,69	R\$ 2.670.061,69	R\$ 3.579.294,61	R\$ 7.143.624,61	R\$ 1.995.810,80	R\$ 1.995.810,80	R\$ 6.766.609,39	R\$ 8.120.099,42						



RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III ETAPA - SANTARÉM	R\$ 47.603.937,90				R\$ 3.515.01 9,61	R\$ 3.64 7.82 6,10	R\$ 4.890. 015,97	R\$ 9.759. 587,35	R\$ 2.726.6 67,61	R\$ 2.726. 667,61	R\$ 9.244.51 0,88	R\$ 11.0 93.6 42,7 8				
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ITATIAIA	R\$ 24.272.764,97		R\$ 1.846.776,8 8	R\$ 1.562.970,0 5	R\$ 3.534.82 4,58	R\$ 3.42 6.75 5,51	R\$ 2.280. 147,32	R\$ 5.526. 613,89	R\$ 2.219.7 06,65	R\$ 3.874. 970,09						
RESIDENCIAL JARDIM AMÉRICA - TAUÁ	R\$ 10.630.918,03	R\$ 1.488.747,2 3	R\$ 1.770.433,7 8	R\$ 469.549,17	R\$ 783.204, 41	R\$ 1.89 6.69 7,99	R\$ 1.418. 884,12	R\$ 2.803. 401,33								
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - ITAPIPOCA	R\$ 23.148.047,10		R\$ 3.241.638,3 0	R\$ 3.854.990,1 7	R\$ 1.022.40 9,00	R\$ 1.70 5.37 0,37	R\$ 4.129. 921,26	R\$ 3.089. 516,48	R\$ 6.104.2 01,52	R\$	R\$	R\$				
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - CRATO	R\$ 14.438.127,50		R\$ 2.021.906,5 0	R\$ 2.404.472,3 7	R\$ 637.706, 99	R\$ 1.06 3.69 0,37	R\$ 2.575. 955,09	R\$ 1.927. 023,59	R\$ 3.807.3 72,58	R\$	R\$	R\$				
RESIDENCIAL JARDIM ELDORADO - GUARAPUAVA	R\$ 21.204.396,05				R\$ 1.368.54 1,54	R\$ 843. 349, 50	R\$ 3.669. 255,98	R\$ 1.750. 807,28	R\$ 2.348.3 51,25	R\$ 2.348. 351,25	R\$ 3.152.61 8,70	R\$ 5.72 3.12 0,55				
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BALSAS	R\$ 46.651.476,72		R\$ 4.219.209,1 0	R\$ 3.633.794,3 9	R\$ 4.870.21 5,98	R\$ 6.83 7.84 5,98	R\$ 2.259. 587,34	R\$ 3.389. 381,01	R\$ 7.749.4 79,23	R\$ 12.598 .947,4 5	R\$ 437.206, 49	R\$ 655. 809, 75				
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BELA VISTA	R\$ 40.265.045,73		R\$ 3.853.412,1 8	R\$ 2.502.274,7 8	R\$ 3.894.77 3,62	R\$ 7.66 7.96 6,67	R\$ 2.059. 803,58	R\$ 3.275. 320,26	R\$ 5.839.3 43,24	R\$ 9.775. 658,57	R\$ 1.117.19 4,26	R\$ 279. 298, 57				
RESIDENCIAL ARSO 182 - PALMAS	R\$ 27.668.025,00		R\$ 1.455.300,0 0	R\$ 1.143.450,0 0	R\$ 4.144.14 0,00	R\$ 2.16 2.16 0,00	R\$ 3.060. 750,00	R\$ 3.060. 750,00	R\$ 3.811.5 00,00	R\$ 6.930. 000,00	R\$ 759.990, 00	R\$ 1.13 9.98 5,00				
RESIDENCIAL ACSU SO 161 - PALMAS	R\$ 1.306.837,50	R\$ 135.825,00	R\$ 219.870,00	R\$ 98.280,00	R\$ 139.125, 00	R\$ 139. 125, 00	R\$ 216.56 2,50	R\$ 358.05 0,00								



RESIDENCIAL ARSO 161 - PALMAS	R\$ 16.999.083,75	R\$ 2.035.087,5 0	R\$ 3.012.219,0 0	R\$ 1.346.436,0 0	R\$ 1.906.01 2,50	R\$ 1.90 6.01 2,50	R\$ 2.966. 906,25	R\$ 3.826. 410,00								
SÃO LEOPOLDO	R\$ 22.573.984,00	R\$ 1.488.768,8 8	R\$ 3.264.852,5 2	R\$ 1.949.624,6 3	R\$ 4.044.55 8,77	R\$ 2.97 0.40 2,98	R\$ 7.439. 717,76	R\$ 1.416. 058,46								

(*) Os percentuais acima indicados dos empreendimentos imobiliários foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, qual seja, até R\$875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão.

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

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.

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

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Notas Comerciais de emissão da Devedora.

Nos últimos 3 (três) anos, a Devedora, diretamente e/ou por meio de suas controladas, empregou na aquisição, regularização e construção de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 849.000.000,00 (oitocentos e quarenta e nove milhões de reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora



em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 3 do Termo de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.



ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

T i p o	Emissor	Código lf	Valor	Qua ntid ade	Remun eração	Emissã o	Série	Data de Emiss ão	Ven cime nto	Apelido	Inadimpl emento no Período	Garantias
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17A089 9147	R\$ 69.913. 663,58 1	6991 3	IPCA + 6,2988 %	4	5	12/01/ 2017	12/0 1/20 27	LEROY MERLIN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17H016 3663	R\$ 11.000. 000,00	1100 0	IPCA + 10,000 0 %	4	290	15/08/ 2017	12/0 6/20 41	ATTENTA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17I014 2307	R\$ 70.572. 075,40	1000 0	IPCA + 6,0000 %	4	11	15/09/ 2017	05/0 9/20 27	SOUZA CRUZ	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17G167 4856	R\$ 18.483. 737,08 7	369	IGPM + 11,000 0 %	4	7	17/07/ 2017	07/1 0/20 22	SAINT FRANCIS	Inadimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17I014 2635	R\$ 70.572. 075,40	1000 0	IPCA + 6,0000 %	4	12	15/09/ 2017	05/0 9/20 27	SOUZA CRUZ	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17B004 8624	R\$ 21.798, 034	21	IPCA + 13,650 0 %	1	34	06/02/ 2017	20/0 9/20 25	NOVA COLORADO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	18D069 8877	R\$ 80.000. 000,00	8000	CDI + 2,0000 %	1	27	10/04/ 2018	17/0 4/20 28	RNI	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	18G070 5308	R\$ 80.500. 000,00	8050 0	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/ 2018	25/0 7/20 33	PLAZA IGUATEMI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R\$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R\$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFAR M	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R\$ 28.000.000,00	28000	TR + 6,1700 %	4	45	23/07/2019	02/03/2028	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R\$ 19.123.217,82	63	10%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19I073 9560	R\$ 237.66 3.247,8 5	2376 61	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/ 2019	18/0 9/20 29	VITACON	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19I073 9706	R\$ 25.241. 041,04 2	2524 1	CDI + 3,0000 %	4	48	14/10/ 2019	18/0 9/20 29	VITACON	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19I073 9707	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	CDI + 5,0000 %	4	49	14/10/ 2019	18/0 9/20 29	VITACON	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19K098 1679	R\$ 80.000. 000,00	8000 0	IPCA + 6,0000 %	4	54	14/11/ 2019	16/1 2/20 31	LOCALFRIO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19K098 1682	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	IPCA + 7,0000 %	4	55	14/11/ 2019	16/1 2/20 31	LOCALFRIO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19K103 3635	R\$ 27.000. 000,00	2700 0	IGPM + 9,6000 %	4	56	18/11/ 2019	19/0 1/20 32	GRUPO CEM III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19K105 6888	R\$ 115.00 0.000,0 0	1150 00	CDI + 8,6400 %	4	52	21/11/ 2019	21/1 1/20 31	VARZEA GRANDE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19L083 8850	R\$ 78.635. 000,00	7863 5	IPCA + 4,3500 %	4	57	12/12/ 2019	14/1 0/20 30	MAIA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19L081 6266	R\$ 21.944. 579,98	2194 4	IPCA + 11,000 0 %	4	61	05/12/ 2019	30/0 7/20 26	TPA II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19L083 8765	R\$ 60.471. 000,00	6047 1	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/ 2019	18/1 2/20 34	CONE	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19L088 2278	R\$ 80.119. 917,94	8011 0	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/ 2019	15/0 2/20 35	CANOPUS	Adimplen te	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20A079 7060	R\$ 145.00 0.000,0 0	1450 00	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/ 2020	15/0 8/20 29	TISHMAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20A079 7173	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/ 2020	15/0 8/20 29	TISHMAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19L098 7208	R\$ 26.979. 654,61	2697 9	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/ 2019	10/1 0/20 34	CUNHA DA CAMARA	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20A083 8378	R\$ 90.000. 000,00	9000 0	127,00 00% CDI	4	66	20/01/ 2020	24/0 1/20 30	JL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20A095 2498	R\$ 33.000. 000,00	3300 0	IPCA + 9,2500 %	4	70	16/01/ 2020	23/0 2/20 34	BRDU I	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20B082 0360	R\$ 70.000. 000,00	7000 0	CDI + 2,0000 %	4	78	14/02/ 2020	30/0 1/20 30	RBR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20C093 6929	R\$ 30.055. 000,00	3005 5	IPCA + 6,5000 %	4	86	18/03/ 2020	26/0 3/20 30	MINT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20D094 2992	R\$ 15.000. 000,00	1500 0	IPCA + 12,680 0 %	4	104	24/04/ 2020	20/0 4/20 30	JACARAND A	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20D080 9562	R\$ 47.500. 000,00	4750 0	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/ 2020	28/0 1/20 26	NEX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20E084 0254	R\$ 23.577. 000,00	2357 7	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/ 2020	14/0 5/20 30	PERMETAL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20E089 6474	R\$ 11.000. 000,00	1100 0	IGPM + 9,0000 %	4	108	15/05/ 2020	25/0 5/20 27	GPCI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20G000 0464	R\$ 5.785.2 15,56	5785	IGPM + 9,5000 %	4	105	30/06/ 2020	15/0 7/20 30	MUDE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 0002S4	R\$ 90.000. 000,00	9000 0	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/ 2020	05/0 7/20 30	RIZA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20H005 0614	R\$ 24.750. 000,00	2475 0	IPCA + 12,000 0 %	4	77	03/08/ 2020	20/0 8/20 30	HABITAT WAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20H005 0651	R\$ 7.850.0 00,00	7850	IPCA + 12,000 0 %	4	81	03/08/ 2020	20/0 8/20 30	HABITAT WAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20H005 1749	R\$ 12.200. 000,00	1220 0	IPCA + 12,000 0 %	4	82	03/08/ 2020	20/0 8/20 30	HABITAT WAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20H005 1754	R\$ 10.200. 000,00	1020 0	IPCA + 12,000 0 %	4	83	03/08/ 2020	20/0 8/20 30	HABITAT WAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20H062 0360	R\$ 16.000. 000,00	1600 0	IPCA + 10,500 0 %	4	73	07/08/ 2020	22/0 8/20 30	MORRO DA MATA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20I087 1906	R\$ 8.400.0 00,00	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/ 2020	24/0 9/20 25	SKANIX	Inadimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	201087 3238	R\$ 2.100.0 00,00	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/ 2020	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	201087 3545	R\$ 600.00 0,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/ 2020	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	201087 3273	R\$ 2.400.0 00,00	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/ 2020	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	201087 3600	R\$ 2.000.0 00,00	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/ 2020	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	201087 3633	R\$ 500.00 0,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09/ 2020	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20I090 4073	R\$ 5.292.0 00,00	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09/ 2020	18/0 9/20 30	MORA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20J081 2325	R\$ 175.00 0.000,0 0	1750 00	CDI + 1,7500 %	4	134	22/10/ 2020	19/1 0/20 26	PROJETO LUNA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20J081 2343	R\$ 175.00 0.000,0 0	1750 00	CDI + 3,7810 %	4	135	22/10/ 2020	19/1 0/20 26	PROJETO LUNA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20J081 2309	R\$ 43.250. 000,00	4325 0	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10/ 2020	02/1 2/20 30	LUSTUM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20J083 6808	R\$ 6.000.0 00,00	6000	IPCA + 10,000 0 %	4	94	28/10/ 2020	20/1 1/20 30	CAPREM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 0003K7	R\$ 125.00 0.000,0 0	1250 00	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11/ 2020	15/1 0/20 24	FLORA	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 0003K9	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11/ 2020	15/1 0/20 24	FLORA	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 0002S5	R\$ 10.000. 000,00	1000 0	CDI + 20,000 0 %	13	2	17/07/ 2020	05/0 7/20 30	RIZA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 0003K0	R\$ 200.00 0.000,0 0	2000 00	IPCA + 4,4462 %	17	ÚN ICA	16/11/ 2020	16/1 1/20 26	SSA	Adimplen te	
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20J090 9885	R\$ 26.000. 000,00	2600 0	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10/ 2020	13/1 1/20 30	COLIBRI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C083 4079	R\$ 500.00 0,00	500	IPCA + 13,900 0 %	4	198	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20K056 8000	R\$ 90.652. 000,00	9065 2	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11/ 2020	16/1 1/20 32	VETOR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20K057 1487	R\$ 235.00 0.000,0 0	2350 00	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11/ 2020	13/1 1/20 30	BLUEMACA W	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20K071 3315	R\$ 34.000. 000,00	3400	IPCA + 12,680 0 %	4	145	18/11/ 2020	24/1 1/20 25	FRANZOLIN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20K086 6670	R\$ 99.759. 000,00	9975 9	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/ 2020	15/1 2/20 32	VETOR II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20L065 4086	R\$ 9.850.0 00,00	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12/ 2020	20/1 2/20 30	SEB	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A077 5566	R\$ 3.642.5 00,00	3642 5	INCC- M + 11,500 0 %	4	181	21/01/ 2021	22/0 1/20 26	SKY DIADEMA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A077 5592	R\$ 1.057.5 00,00	1057 5	INCC- M + 15,940 0 %	4	182	21/01/ 2021	22/0 1/20 26	SKY DIADEMA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A077 5722	R\$ 4.650.0 00,00	4650 0	INCC- M + 11,500 0 %	4	183	21/01/ 2021	22/0 1/20 26	SKY DIADEMA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A085 0275	R\$ 1.350.0 00,00	1350 0	INCC- M + 15,940 0 %	4	184	21/01/ 2021	22/0 1/20 26	SKY DIADEMA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	R\$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,9400 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	R\$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,5000 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	R\$ 9.955.000,00	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A086 9388	R\$ 2.000.0 00,00	2000	IPCA + 11,500 0 %	4	149	19/01/ 2021	22/0 2/20 34	BRDU III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21L005 0460	R\$ 2.000.0 00,00	2000	IPCA + 11,500 0 %	4	150	19/01/ 2021	22/0 2/20 34	BRDU III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7944	R\$ 3.420.0 00,00	3420	IPCA + 15,000 0 %	4	161	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7952	R\$ 7.700.0 00,00	7700	IPCA + 11,000 0 %	4	162	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7958	R\$ 3.300.0 00,00	3300	IPCA + 15,000 0 %	4	163	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 100001	R\$ 329.00 0.000,0 0	3290 00	IPCA + 4,0563 %	23	1	15/02/ 2021	18/0 2/20 26	COCAL III	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 100002	R\$ 151.00 0.000,0 0	1510 00	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/ 2021	15/0 2/20 28	COCAL III	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21B016 3618	R\$ 12.500. 000,00	1250 0	15,7%	4	174	15/02/ 2021	15/0 2/20 27	OBER	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C071 0682	R\$ 24.600. 000,00	2460 0	10%	4	222	23/03/ 2021	29/1 1/20 38	PROJETO FLORIDA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C071 0782	R\$ 3.000.0 00,00	3000	IPCA + 11,000 0 %	4	212	23/03/ 2021	28/0 1/20 39	PROJETO FLORIDA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C052 8814	R\$ 1.000.0 00,00	1000	IPCA + 13,900 0 %	4	192	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C082 2819	R\$ 7.000.0 00,00	7000	IPCA + 11,000 0 %	4	193	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C082 2821	R\$ 2.000.0 00,00	2000	IPCA + 13,900 0 %	4	194	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C083 0878	R\$ 6.500.0 00,00	6500	IPCA + 11,000 0 %	4	195	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C083 0879	R\$ 1.500.0 00,00	1500	IPCA + 13,900 0 %	4	196	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C083 4078	R\$ 4.500.0 00,00	4500	IPCA + 11,000 0 %	4	197	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C052 8435	R\$ 6.000.0 00,00	6000	IPCA + 11,000 0 %	4	191	03/03/ 2021	20/0 1/20 32	QUARESME IRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C048 2259	R\$ 70.000. 000,00	7000 0	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/ 2021	15/0 2/20 28	TOCANTIN S	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C009 3883	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/ 2021	17/0 9/20 26	FORCASA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1000M G	R\$ 288.62 0.000,0 0	2886 20	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/ 2021	15/0 3/20 28	MDIAS BRANCO	Adimplen te	Fundo



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 100M H	R\$ 523.02 4.000,0 0	5230 24	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/ 2021	15/0 3/20 31	MDIAS BRANCO	Adimplen te	Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C014 4818	R\$ 26.000. 000,00	2600 0	IPCA + 9,0000 %	4	199	10/03/ 2021	12/0 3/20 31	GLOBALMA X	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C066 2763	R\$ 63.750. 000,00	6375 0	IPCA + 6,0000 %	4	224	12/03/ 2021	06/0 3/20 36	SÃO BENEDITO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C066 3319	R\$ 63.490. 000,00	6349 0	CDI + 4,0000 %	4	225	12/03/ 2021	06/0 3/20 36	SÃO BENEDITO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C055 1847	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 9,0000 %	4	176	12/03/ 2021	20/0 4/20 33	CIPASA II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C070 8963	R\$ 16.792. 569,95	1679 2	IPCA + 7,8000 %	4	219	22/03/ 2021	22/0 3/20 31	NAÇÃO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21D042 9192	R\$ 35.000. 000,00	3500 0	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/ 2021	15/0 4/20 27	UNITAH	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C077 7936	R\$ 40.648. 799,78	4064 8	IPCA + 5,5000 %	4	238	25/03/ 2021	28/0 9/20 33	TABELA DIRETA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C057 2241	R\$ 12.320. 000,00	1232 0	IGPM + 8,0000 %	4	179	16/03/ 2021	10/0 4/20 36	ESATAS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C057 2272	R\$ 3.080.0 00,00	3080	IGPM + 8,0000 %	4	180	16/03/ 2021	10/0 4/20 36	ESATAS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1000M 9	R\$ 253.63 6.000,0 0	2536 36	IPCA + 5,0097 %	32	ÚN ICA	22/03/ 2021	16/0 3/20 26	ISEC CRA NEOMILLE CERRADIN HO	Adimplen te	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21C078 9317	R\$ 13.670. 000,00	1367 0	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/ 2021	25/0 2/20 31	CANIONS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1000S8	R\$ 240.00 0.000,0 0	2400 00	IPCA + 5,3658 %	27	ÚN ICA	03/05/ 2021	17/0 4/20 28	BRASILAGR O	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21D000 1404	R\$ 110.00 0.000,0 0	1100 00	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/ 2021	20/0 3/20 35	DUPONT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21D077 9652	R\$ 19.529. 000,00	1952 9	IPCA + 7,5000 %	4	252	27/04/ 2021	25/0 1/20 36	WIMO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21D077 9664	R\$ 3.447.0 00,00	3447	IPCA + 58,848 3 %	4	253	27/04/ 2021	25/0 1/20 36	WIMO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1000SB	R\$ 24.980. 000,00	2498 0	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/ 2021	17/0 6/20 26	MANGANEL I	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1000S D	R\$ 23.400. 000,00	2340 0	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/ 2021	17/0 6/20 26	MANGANEL I	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1000SA	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 5,2000 %	33	2	05/05/ 2021	15/0 4/20 31	AVB FERROEST E	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21D045 6641	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	IPCA + 5,0000 %	4	203	06/05/ 2021	15/0 4/20 36	BIOMA XP	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21E043 2227	R\$ 42.000. 000,00	4200 0	IPCA + 7,0000 %	4	246	11/05/ 2021	15/0 5/20 26	TREVO FBV	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21E042 6247	R\$ 24.000. 000,00	2400 0	7,5%	4	227	06/05/ 2021	15/0 5/20 41	OLIMPO II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21E043 0965	R\$ 12.000. 000,00	1200 0	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05/ 2021	15/0 5/20 41	OLIMPO II	Inadimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21E070 5657	R\$ 187.42 2.000,0 0	1874 22	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05/ 2021	14/1 1/20 33	PROJETO DIJON	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7963	R\$ 7.700.0 00,00	7700	IPCA + 11,000 0 %	4	164	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7973	R\$ 3.300.0 00,00	3300	IPCA + 15,000 0 %	4	165	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7979	R\$ 7.700.0 00,00	7700	IPCA + 11,000 0 %	4	166	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 7995	R\$ 3.300.0 00,00	3300	IPCA + 15,000 0 %	4	167	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 8474	R\$ 7.700.0 00,00	7700	IPCA + 11,000 0 %	4	168	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21A060 8480	R\$ 3.300.0 00,00	3300	IPCA + 15,000 0 %	4	169	13/01/ 2021	20/0 1/20 26	HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608487	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 11,000 0 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R\$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,000 0 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F018583	R\$ 19.642.371,823	19642	IPCA + 7,0000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,5000 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTIO N	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F090 6695	R\$ 11.580. 000,00	1158 0	IPCA + 6,4700 %	4	292	25/06/ 2021	15/0 6/20 33	PROJETO OSCAR HSI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F090 6758	R\$ 11.581. 000,00	1158 1	IPCA + 6,4700 %	4	293	25/06/ 2021	15/0 6/20 33	PROJETO OSCAR HSI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F090 6786	R\$ 11.581. 000,00	1158 1	IPCA + 6,4700 %	4	294	25/06/ 2021	15/0 6/20 33	PROJETO OSCAR HSI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F092 9701	R\$ 14.960. 000,00	1496 0	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06/ 2021	20/0 6/20 33	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F093 0064	R\$ 3.740.0 00,00	3740	IPCA + 14,000 0 %	4	310	21/06/ 2021	20/0 6/20 33	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F095 0009	R\$ 18.820. 056,93 5	1882 0	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/ 2021	27/0 6/20 33	OBA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F095 0228	R\$ 27.187. 121,74 4	2718 7	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/ 2021	27/0 6/20 33	OBA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G006 3304	R\$ 25.000. 000,00	2500 0	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/ 2021	16/0 3/20 26	SPLICE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G015 5050	R\$ 11.500. 000,00	1150 0	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/ 2021	16/1 1/20 29	IBEN II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G009 3703	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/ 2021	20/0 6/20 33	VIUR ANIMA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G015 4352	R\$ 42.300. 000,00	4230 0	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/ 2021	18/0 6/20 36	SOL NASCENTE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G068 8208	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/ 2021	15/0 7/20 27	CONX II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G070 8865	R\$ 55.000. 000,00	5500 0	IPCA + 13,000 0 %	4	265	23/07/ 2021	22/0 9/20 26	BRIO HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G078 5091	R\$ 160.00 0.000,0 0	1600 00	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/ 2021	21/0 7/20 31	COTEMINA S	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H000 1650	R\$ 23.621. 000,00	2362 1	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/ 2021	25/0 6/20 36	WIMO II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H000 1651	R\$ 2.952.0 00,00	2952	IPCA + 12,000 0 %	4	321	06/08/ 2021	25/0 7/20 36	WIMO II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H000 1652	R\$ 2.954.0 00,00	2954	IPCA + 105,43 44 %	4	339	06/08/ 2021	25/0 7/20 36	WIMO II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H070 0312	R\$ 29.417. 241,14 3	2941 7	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/ 2021	15/0 2/20 29	ATHENA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H017 6508	R\$ 25.000. 000,00	2500 0	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/ 2021	18/0 8/20 27	STARBUCK S	Inadimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H017 6526	R\$ 41.000. 000,00	4100 0	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/ 2021	18/0 8/20 27	STARBUCK S	Inadimple nte	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H069 7914	R\$ 42.000. 000,00	4200 0	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/ 2021	26/0 8/20 36	RCP	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H085 2617	R\$ 103.79 0.000,0 0	1037 90	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/ 2021	29/1 1/20 33	SENDAS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H088 8186	R\$ 40.200. 000,00	4020 0	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/ 2021	15/0 8/20 31	ONM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H088 8664	R\$ 19.800. 000,00	1980 0	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/ 2021	15/0 8/20 31	ONM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21F092 7708	R\$ 28.300. 000,00	2830 0	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/ 2021	20/0 8/20 26	YOU LIVINA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H092 6710	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/ 2021	20/0 8/20 31	BRASPARK	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21I027 8118	R\$ 450.00 0.000,0 0	4500 00	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/ 2021	15/0 9/20 28	LOG	Adimplen te	Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21I068 2823	R\$ 111.64 9.000,0 0	1116 49	IPCA + 5,2500 %	4	358	23/09/ 2021	22/0 9/20 31	SAHA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21I022 1466	R\$ 90.000. 000,00	9000 0	IPCA + 6,5000 %	4	351	08/09/ 2021	16/0 9/20 30	MAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H095 3037	R\$ 26.625. 000,00	2662 5	IPCA + 10,000 0 %	4	305	23/08/ 2021	24/1 2/20 25	VILLA JARDIM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21H095 3102	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	IPCA + 10,000 0 %	4	354	23/08/ 2021	24/1 2/20 25	VILLA JARDIM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21I068 2465	R\$ 395.70 0.000,0 0	3957 00	IPCA + 6,2500 %	4	366	16/09/ 2021	22/0 9/20 36	SHOPPING VINCI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1002Y8	R\$ 120.00 0.000,0 0	1200 00	IPCA + 7,2671 %	57	1	15/10/ 2021	15/1 0/20 26	PLUMA	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1002Y9	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	IPCA + 7,5818 %	57	2	15/10/ 2021	15/1 0/20 27	PLUMA	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21I093 1497	R\$ 270.10 0.000,0 0	2701 00	IPCA + 5,9193 %	4	329	30/09/ 2021	15/0 9/20 31	CATUAI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21I082 7770	R\$ 17.000. 000,00	1700 0	IPCA + 9,0000 %	4	333	30/09/ 2021	22/0 1/20 35	MARECHAL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J006 7399	R\$ 19.200. 000,00	1920 0	IPCA + 7,0000 %	4	360	04/10/ 2021	21/1 0/20 24	THREE DI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J006 7462	R\$ 8.000.0 00,00	8000	IPCA + 7,0000 %	4	361	04/10/ 2021	21/1 0/20 24	THREE DI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J030 0224	R\$ 12.000. 000,00	1200 0	IGPM + 11,500 0 %	4	284	08/10/ 2021	20/1 0/20 27	CAPIVARI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J030 0975	R\$ 2.500.0 00,00	2500	IGPM + 11,500 0 %	4	285	08/10/ 2021	20/1 0/20 27	CAPIVARI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302187	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302620	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0650047	R\$ 2.384.000,00	2384	IPCA + 12,3900 %	4	392	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J067 6131	R\$ 10.000. 000,00	1000 0	IPCA + 12,680 0 %	4	259	22/10/ 2021	22/0 3/20 32	ASPAM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J067 6148	R\$ 5.500.0 00,00	5500	IPCA + 12,680 0 %	4	260	22/10/ 2021	22/0 3/20 32	ASPAM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J067 6283	R\$ 5.500.0 00,00	5500	IPCA + 12,680 0 %	4	261	22/10/ 2021	22/0 3/20 32	ASPAM	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1002Y D	R\$ 20.000. 000,00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚN ICA	15/10/ 2021	22/1 0/20 25	COOPEAVI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J070 6907	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	IPCA + 8,2500 %	4	210	19/10/ 2021	22/0 9/20 30	DINAMO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J006 8517	R\$ 11.856. 000,00	1185 6	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10/ 2021	22/1 0/20 25	VIVENDAS II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J007 0422	R\$ 10.547. 000,00	1054 7	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10/ 2021	22/1 0/20 25	VIVENDAS II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J007 1738	R\$ 10.547. 000,00	1054 7	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10/ 2021	22/1 0/20 25	VIVENDAS II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J007 2017	R\$ 1.500.0 00,00	1500	IPCA + 9,0000 %	4	389	08/10/ 2021	22/1 0/20 25	VIVENDAS II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J016 2961	R\$ 12.035. 000,00	1203 5	IPCA + 7,0000 %	4	357	08/10/ 2021	22/0 9/20 36	MINT II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J085 6001	R\$ 22.999. 000,00	2299 9	IPCA + 7,0000 %	4	403	22/10/ 2021	25/0 8/20 36	WIMO III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J085 6063	R\$ 2.875.0 00,00	2875	IPCA + 12,000 0 %	4	404	22/10/ 2021	25/0 9/20 36	WIMO III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J085 6110	R\$ 2.875.0 00,00	2875	IPCA + 104,80 10 %	4	405	22/10/ 2021	27/1 0/20 36	WIMO III	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21J070 5438	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 7,0950 %	4	391	28/10/ 2021	13/0 5/20 34	PROJETO DIJON II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21K012 0254	R\$ 59.000. 000,00	5900 0	IPCA + 12,000 0 %	4	344	05/11/ 2021	16/1 1/20 33	EMA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21K066 0418	R\$ 12.932. 000,00	1293 2	IPCA + 12,000 0 %	4	384	16/11/ 2021	20/0 8/20 25	RDR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21K066 0445	R\$ 4.151.0 00,00	4151	IPCA + 12,000 0 %	4	407	16/11/ 2021	20/0 8/20 25	RDR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21K066 1041	R\$ 5.743.0 00,00	5743	IPCA + 12,000 0 %	4	408	16/11/ 2021	20/0 8/20 25	RDR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1004T5	R\$ 16.500. 000,00	1650 0	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11/ 2021	29/0 6/20 27	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21L002 5107	R\$ 4.500.0 00,00	4500	IPCA + 15,389 4 %	4	328	01/12/ 2021	17/1 2/20 25	MARCA BRASIL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21L002 5202	R\$ 7.500.0 00,00	7500	IPCA + 15,389 4 %	4	396	01/12/ 2021	17/1 2/20 25	MARCA BRASIL	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21L002 5258	R\$ 3.000.0 00,00	3000	IPCA + 15,389 4 %	4	397	01/12/ 2021	17/1 2/20 25	MARCA BRASIL	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21L000 2618	R\$ 23.500. 000,00	2350 0	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12/ 2021	28/1 1/20 25	SABIÁ	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21L000 2619	R\$ 58.500. 000,00	5850 0	CDI + 4,2500 %	4	365	02/12/ 2021	28/1 1/20 25	SABIÁ	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1005LS	R\$ 20.000. 000,00	2000	CDI + 6,5000 %	78	ÚN ICA	20/12/ 2021	24/1 2/20 25	PANTANAL	Adimpen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22A025 3223	R\$ 29.500. 000,00	2950 0	IPCA + 7,2000 %	4	435	12/01/ 2022	15/0 1/20 32	MAUA ALIANZA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22A041 4381	R\$ 20.569. 000,00	2056 9	IPCA + 8,0000 %	4	380	28/01/ 2022	26/0 1/20 37	BLUEMACA W MEDABIL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22A042 3267	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	IPCA + 10,500 0 %	4	381	28/01/ 2022	26/0 1/20 37	BLUEMACA W MEDABIL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22A078 8605	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01/ 2022	28/0 1/20 28	HELBOR VALORA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22B051 7033	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02/ 2022	18/0 2/20 28	STARBUCK S II	Inadimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22B051 7034	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02/ 2022	18/0 2/20 28	STARBUCK S II	Inadimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22B055 3420	R\$ 16.000. 000,00	1600 0	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02/ 2022	18/0 2/20 28	STARBUCK S II	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 2000B5	R\$ 589.30 8.000,0 0	5893 08	IPCA + 7,0910 %	89	ÚN ICA	18/02/ 2022	05/0 4/20 32	BARTIRA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22B091 4263	R\$ 23.484. 000,00	2348 4	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02/ 2022	26/0 1/20 37	WIMO IV	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22B091 4280	R\$ 2.936.0 00,00	2936	IPCA + 12,000 0 %	4	464	25/02/ 2022	25/0 2/20 37	WIMO IV	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R\$ 2.936.000,00	2936	0,0001 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R\$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	R\$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,5000 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R\$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,5300 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2002XM	R\$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,9626 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2002XN	R\$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,0953 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2002MH	R\$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 20038P	R\$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,0000 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E012 0555	R\$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	11/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22E012 0569	R\$ 9.800.0 00,00	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/ 2022	21/0 5/20 27	MGLG II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 20058Y	R\$ 108.72 5.000,0 0	1087 25	CDI + 6,7500 %	115	ÚN ICA	18/05/ 2022	08/0 7/20 32	CASTILHOS III	Inadimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 20060P	R\$ 110.00 0.000,0 0	1100 00	IPCA + 9,7930 %	97	ÚN ICA	25/05/ 2022	15/0 5/20 30	AGROINSU MOS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22F028 4570	R\$ 75.400. 000,00	7540 0	IPCA + 8,0000 %	17	ÚN ICA	09/06/ 2022	07/0 6/20 35	BRASILATA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22F068 5593	R\$ 52.875. 000,00	5287 5	IPCA + 8,5000 %	16	ÚN ICA	13/06/ 2022	25/0 5/20 32	TRINITY	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006MZ	R\$ 29.805.600,00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R\$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R\$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220079E	R\$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2007KI	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCAL IV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G070 7570	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G070 7613	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 20080Z	R\$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2007VI	R\$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 2007VJ	R\$ 39.107. 000,00	3910 7	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07/ 2022	09/0 7/20 27	CORURIFE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 23.465. 000,00	23465	CDI + 1,000 0 %	55	3	21/07 /2022	09/07 /2027	CORURIFE	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 2007V D	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07/ 2022	23/1 2/20 26	CARLOS VILAS BOAS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 2007VE	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07/ 2022	23/1 2/20 26	CARLOS VILAS BOAS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22G089 3940	R\$ 26.500. 000,00	2650 0	IPCA + 12,680 0 %	36	ÚN ICA	19/07/ 2022	23/0 6/20 27	HGI YES JUNDIAI II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22H071 8730	R\$ 104.44 0.000,0 0	1044 40	IPCA + 7,0408 %	45	ÚN ICA	12/08/ 2022	15/0 8/20 34	FII YORK	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22H111 6780	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/ 2022	16/0 8/20 27	AMORA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22H111 6815	R\$ 6.429.0 00,00	6429	IPCA + 11,300 0 %	41	2	19/08/ 2022	16/0 8/20 27	AMORA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 2008T0	R\$ 74.971. 000,00	7497 1	IPCA + 9,0000 %	139	ÚN ICA	23/08/ 2022	18/0 8/20 32	RUIZ	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I009 7904	R\$ 22.595. 000,00	2259 5	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09/ 2022	25/0 5/20 37	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I009 8043	R\$ 2.824.0 00,00	2824	IPCA + 12,000 0 %	53	2	06/09/ 2022	25/0 5/20 37	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I009 8500	R\$ 2.825.0 00,00	2825	IPCA + 77,639 0 %	53	3	06/09/ 2022	25/0 5/20 37	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200B43	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	IPCA + 11,150 0 %	144	2	15/10/ 2022	16/1 0/20 28	FRIGOL II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200BQ 9	R\$ 24.000. 000,00	2400 0	CDI + 2,2500 %	146	1	03/11/ 2022	23/0 7/20 27	WD	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200BQ A	R\$ 6.000.0 00,00	6000	CDI + 6,0000 %	146	2	03/11/ 2022	23/0 7/20 27	WD	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200BQ B	R\$ 24.000. 000,00	2400 0	CDI + 2,8500 %	146	3	03/11/ 2022	24/0 4/20 29	WD	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200BQ C	R\$ 6.000.0 00,00	6000	CDI + 7,6500 %	146	4	03/11/ 2022	24/0 4/20 29	WD	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200D9 U	R\$ 55.000. 000,00	5500 0	CDI + 3,0000 %	149	ÚN ICA	19/12/ 2022	15/1 2/20 27	PIVOT	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200DQ O	R\$ 48.350. 000,00	4835 0	IPCA + 9,0000 %	148	ÚN ICA	13/12/ 2022	18/0 8/20 32	RUIZ II	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fiança
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200DW 1	R\$ 33.000. 000,00	3300 0	CDI + 8,2000 %	140	1	15/12/ 2022	02/0 7/20 27	HELIOMAR MARTINS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200DW 2	R\$ 10.000. 000,00	1000 0	CDI + 8,2000 %	140	2	15/12/ 2022	02/0 7/20 26	HELIOMAR MARTINS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22L141 6958	R\$ 46.124. 000,00	4612 4	CDI + 4,7500 %	71	ÚN ICA	22/12/ 2022	23/1 2/20 26	PATRIANI II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22L146 3276	R\$ 29.000. 000,00	2900 0	CDI + 4,0000 %	79	1	22/12/ 2022	24/1 2/20 25	ARC PORTE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22L146 3473	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	CDI + 4,0000 %	79	2	22/12/ 2022	24/1 2/20 25	ARC PORTE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200DW 3	R\$ 44.000. 000,00	4400 0	4,5%	153	1	15/12/ 2022	17/1 2/20 27	GREEN FARMING II	Inadimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 200DW 4	R\$ 11.000. 000,00	1100 0	CDI + 6,0000 %	153	2	15/12/ 2022	17/1 2/20 27	GREEN FARMING II	Inadimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 3003JX	R\$ 231.93 0.000,0 0	2319 30	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03/ 2023	15/0 3/20 29	OLFAR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 3003JY	R\$ 168.07 0.000,0 0	1680 70	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03/ 2023	15/0 3/20 30	OLFAR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 3005E H	R\$ 48.300. 000,00	4830 0	CDI + 5,5000 %	165	ÚN ICA	21/03/ 2023	27/0 3/20 29	TRANSBRO TENSE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I204 6002	R\$ 19.114. 000,00	1911 4	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05/ 2023	26/1 0/20 37	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I204 6003	R\$ 5.215.0 00,00	5215	IPCA + 120,00 00 %	53	5	12/05/ 2023	25/0 9/20 37	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I204 6004	R\$ 5.372.0 00,00	5372	0,001%	53	6	12/05/ 2023	25/0 1/20 38	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300AY H	R\$ 26.500. 000,00	2650 0	CDI + 5,0000 %	170	Ú N I C A	31/05/ 2023	16/0 6/20 28	BERGAMAS CO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300FW 9	R\$ 48.000. 000,00	4800 0	CDI + 3,0000 %	173	1	11/07/ 2023	03/0 6/20 30	RIZA GRUPO MG	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300FW A	R\$ 48.000. 000,00	4800 0	CDI	173	2	11/07/ 2023	03/0 6/20 30	RIZA GRUPO MG	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300G1 T	R\$ 54.550. 000,00	5455 0	CDI + 5,0000 %	172	ÚN ICA	17/07/ 2023	01/0 8/20 29	GRUPO GVR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23G209 8019	R\$ 21.615. 000,00	2161 5	IPCA + 10,000 0 %	110	ÚN ICA	28/07/ 2023	01/0 9/20 38	CONEXAME RICA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H124 8838	R\$ 35.000. 000,00	3500 0	IPCA + 10,300 0 %	108	ÚN ICA	10/08/ 2023	29/0 8/20 29	BBP MATERA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H107 4707	R\$ 150.00 0.000,0 0	1500 00	IPCA + 9,0000 %	107	ÚN ICA	11/08/ 2023	15/0 8/20 30	BURITI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança de Outros
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 1004T7	R\$ 16.500. 000,00	1650 0	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11/ 2021	29/0 6/20 27	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	R\$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R\$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNICA	21/02/2022	20/04/2028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P7	R\$ 12.750.000,00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNICA	21/02/2022	23/06/2028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N5	R\$ 40.572.000,00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073P	R\$ 500.000,00	50000	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008N6	R\$ 539.26 4.000,00	5392 64	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09/ 2022	15/0 9/20 32	VIRGO - JBS 2022	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008N7	R\$ 984.14 0.000,00	9841 40	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09/ 2022	15/0 9/20 37	VIRGO - JBS 2022	Adimplen te	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F071 9220	R\$ 56.844. 762,19	5684 4	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06/ 2020	05/0 7/20 45	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I010 6180	R\$ 67.508. 700,00	7000 0	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09/ 2020	03/1 0/20 30	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplen te	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L069 0127	R\$ 41.775. 000,00	4177 5	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12/ 2020	16/1 2/20 30	B3 ISEC	Adimplen te	



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	R\$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 10,0000 %	4	50	18/10/2019	10/12/2029	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R\$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03/2021	25/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0731446	R\$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI - FASANO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03/2021	26/03/2029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03/2021	27/03/2028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03/2021	25/03/2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0732722	R\$ 82.500.000,00	82500	6,25%	4	230	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07/2021	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	R\$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06/2021	16/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	R\$ 10.725.000,00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	R\$ 6.125.000,00	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	R\$ 11.061.000,00	11061	IPCA + 9,0000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	R\$ 56.000.000,00	56000	IPCA + 7,7000 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22H016 6203	R\$ 57.190. 000,00	5719 0	IPCA + 11,768 7 %	33	1	16/08/ 2022	15/0 8/20 34	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22L033 5858	R\$ 55.000. 000,00	5500 0	IPCA + 7,7700 %	37	ÚN ICA	08/12/ 2022	29/0 7/20 36	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22J012 0088	R\$ 108.10 0.000,0 0	1081 00	IPCA + 8,0000 %	52	ÚN ICA	03/10/ 2022	27/0 7/20 35	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22H016 6224	R\$ 3.000.0 00,00	3000	IPCA + 15,610 9 %	33	2	16/08/ 2022	15/0 8/20 34	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplen te	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22I097 0801	R\$ 255.88 9.000,0 0	2558 89	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/ 2022	15/0 9/20 27	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplen te	



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R\$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970868	R\$ 306.897.000,00	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1897166	R\$ 10.400.000,00	10400	IPCA + 12,0000 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R\$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R\$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,0000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H248 3243	R\$ 9.400.0 00,00	9400	IPCA + 12,000 0 %	115	4	25/08/ 2023	20/0 8/20 36	LAREDO	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H246 3705	R\$ 5.622.0 00,00	5622	IPCA + 12,000 0 %	109	1	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H249 6612	R\$ 5.715.0 00,00	5715	IPCA + 12,000 0 %	109	2	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H250 9216	R\$ 5.800.0 00,00	5800	IPCA + 11,000 0 %	109	3	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H251 1004	R\$ 5.910.0 00,00	5910	IPCA + 10,000 0 %	109	4	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H251 1006	R\$ 6.379.0 00,00	6379	IPCA + 9,5000 %	109	5	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H251 1201	R\$ 4.481.0 00,00	4481	IPCA + 9,0000 %	109	6	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23H251 1202	R\$ 4.844.0 00,00	4844	IPCA + 8,5000 %	109	7	29/08/ 2023	15/1 2/20 26	IX TATUAPE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300MJ9	R\$ 2.000.0 00.000, 00	2000 000	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/ 2023	15/0 9/20 28	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300MO P	R\$ 438.01 5.000,0 0	4380 15	CDI + 13,030 4 %	179	2	29/09/ 2023	15/0 9/20 28	MINERVA	Adimplen te	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R\$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R\$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	2311275811	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2023	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300NX9	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,5000 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	R\$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,0000 %	124	ÚNICA	25/10/2023	22/12/2028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	21G103 4873	R\$ 28.000. 000,00	2800 0	IPCA + 13,000 0 %	4	500	31/07/ 2023	22/0 9/20 26	BRIO HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	23K211 6634	R\$ 187.30 3.216,5 0	1500 00	IPCA + 5,5000 %	119	ÚN ICA	20/11/ 2023	21/1 2/20 26	FL TOWER	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 300VM X	R\$ 34.000. 000,00	3400 0	CDI + 4,6000 %	189	ÚN ICA	15/12/ 2023	22/1 2/20 28	UISA ITAMARATI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24A280 6776	R\$ 52.000. 000,00	5200 0	IPCA + 8,7000 %	139	1	31/01/ 2024	19/0 1/20 39	RIO CLARO II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24A230 0085	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	CDI + 1,2000 %	140	1	22/01/ 2024	22/0 2/20 29	CONSIGAZ	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24A230 0084	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	CDI + 2,5000 %	140	2	22/01/ 2024	26/0 2/20 31	CONSIGAZ	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24B001 4064	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 9,0000 %	130	ÚN ICA	02/02/ 2024	16/0 2/20 29	TELLUS RIVER	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4002S1	R\$ 359.94 3.000,0 0	3599 43	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/ 2024	15/0 3/20 29	MINERVA	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4002S2	R\$ 611.83 1.000,0 0	6118 31	CDI + 11,808 5 %	197	2	21/03/ 2024	15/0 3/20 29	MINERVA	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4002S3	R\$ 1.028.2 26.000, 00	1028 226	CDI + 12,156 9 %	197	3	21/03/ 2024	15/0 3/20 31	MINERVA	Adimplen te	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4005V7	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,0000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4003PF	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,0000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4003PG	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,4000 %	196	2	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C169 0314	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,7500 %	148	1	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C169 0313	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,7500 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24D346 2826	R\$ 66.000. 000,00	6600 0	IPCA + 11,000 0 %	149	1	22/04/ 2024	26/0 4/20 34	LAREDO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24D331 4467	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	CDI + 3,7500 %	99	1	19/04/ 2024	15/1 0/20 27	XPEX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24D331 4572	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	IPCA + 9,3500 %	99	2	19/04/ 2024	15/1 0/20 27	XPEX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24D331 4714	R\$ 55.000. 000,00	5500 0	CDI + 3,7500 %	99	3	19/04/ 2024	15/1 0/20 27	XPEX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24D331 4806	R\$ 55.000. 000,00	5500 0	CDI + 9,3500 %	99	4	19/04/ 2024	15/1 0/20 27	XPEX	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4004S9	R\$ 616.00 0.000,0 0	6160 00	6%	204	1	15/05/ 2024	04/0 5/20 29	JBS	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4004SA	R\$ 617.00 0.000,0 0	6170 00	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05/ 2024	15/0 5/20 34	JBS	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4004SB	R\$ 615.00 0.000,0 0	6150 00	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05/ 2024	15/0 5/20 34	JBS	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4004S C	R\$ 616.00 0.000,0 0	6160 00	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05/ 2024	16/0 5/20 44	JBS	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 40058Y	R\$ 80.000. 000,00	8000 0	CDI + 4,8500 %	205	ÚN ICA	10/05/ 2024	14/0 5/20 30	GRUPO LERMEN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4005V8	R\$ 24.000. 000,00	2400 0	CDI + 8,0000 %	194	2	21/03/ 2024	18/0 3/20 39	JEQUITIBA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4007EP	R\$ 80.000. 000,00	8000 0	CDI + 4,0000 %	200	ÚN ICA	18/07/ 2024	17/0 7/20 30	SERTRAN	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4007VE	R\$ 36.231. 000,00	3623 1	CDI + 4,0000 %	215	1	09/08/ 2024	05/1 0/20 27	SAFRASUL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4007VF	R\$ 11.000. 000,00	1100 0	CDI + 4,0000 %	215	2	09/08/ 2024	03/1 0/20 30	SAFRASUL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 4007V G	R\$ 2.750.0 00,00	2750	CDI	215	3	09/08/ 2024	03/1 0/20 30	SAFRASUL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24H216 9780	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	IPCA + 10,000 0 %	4	505	23/08/ 2024	22/0 9/20 26	BRIO HANEI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24G273 0555	R\$ 16.369. 000,00	1636 9	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/ 2024	25/0 2/20 39	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24G273 0557	R\$ 2.046.0 00,00	2046	IPCA + 12,000 0 %	53	8	29/07/ 2024	25/0 2/20 39	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24G273 0561	R\$ 2.047.0 00,00	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07/ 2024	25/0 3/20 39	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 40086 M	R\$ 30.432. 000,00	3043 2	CDI + 3,5200 %	213	ÚN ICA	06/09/ 2024	02/0 8/20 28	SHULL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	R\$ 52.000.000,00	52000	CDI + 4,2500 %	4	507	26/08/2024	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008SP	R\$ 160.000.000,00	160000	CDI + 4,0000 %	217	ÚNICA	11/10/2024	15/10/2030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086J	R\$ 500.000.000,00	500000	PTAX + 5,3000 %	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086K	R\$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,0000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086L	R\$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,0000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400AH U	R\$ 150.00 0.000,0 0	1500 00	CDI + 2,3000 %	212	ÚN ICA	05/11/ 2024	20/1 1/20 29	UPPER DOG	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Garantia Corporativa
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24J233 9041	R\$ 4.500.0 00,00	4500	IPCA + 15,389 4 %	4	508	07/10/ 2024	17/0 6/20 27	MARCA BRASIL	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
C R	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24K150 7382	R\$ 110.00 0.000,0 0	1100 00	13,55%	8	1	18/11/ 2024	23/1 1/20 34	DONPORT	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24K150 7393	R\$ 30.000. 000,00	3000 0	0,0001 %	8	2	18/11/ 2024	23/1 1/20 34	DONPORT	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24K180 7630	R\$ 102.66 3.000,0 0	1026 63	CDI + 3,0000 %	229	ÚN ICA	12/11/ 2024	22/1 1/20 29	CONSTRUT ORA JL	Adimpen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24K181 3066	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	CDI + 2,7500 %	191	1	12/11/ 2024	17/1 1/20 31	BURITI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24K181 3067	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	IPCA + 3,0000 %	191	2	12/11/ 2024	16/1 1/20 34	BURITI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK R	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	234	ÚN ICA	21/12/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK S	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	235	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK V	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	238	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK W	R\$ 1.000,0 0	1	CDI + 1,6000 %	239	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK X	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	240	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK U	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	237	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK Z	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	242	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK Y	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	241	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK T	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	CDI + 1,6000 %	236	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BK Q	R\$ 74.000. 000,00	7400 0	1,6%	233	ÚN ICA	21/11/ 2024	17/0 6/20 30	BARTIRA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400AYL	R\$ 2.000.0 00.000, 00	2000 000	CDI + 105,00 00 %	232	1	29/11/ 2024	16/1 1/20 29	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400AY M	R\$ 2.000.0 00.000, 00	2000 000	CDI + 13,600 0 %	232	2	29/11/ 2024	16/1 1/20 29	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400AY N	R\$ 2.000.0 00.000, 00	2000 000	CDI + 13,600 0 %	232	3	29/11/ 2024	17/1 1/20 31	MINERVA	Adimplen te	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYO	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYP	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	14,6792 %	232	5	29/11/2024	16/11/2034	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K2582816	R\$ 384.000.000,00	384000	IPCA + 8,1191 %	230	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BQC	R\$ 52.500.000,00	52500	0,2%	231	1	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BQB	R\$ 17.500.000,00	17500	3,75%	231	2	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 1.000.0 00.000, 00	10000 00	4%	216	1	05/12 /2024	17/12 /2029	TMI	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 1.000.0 00.000, 00	10000 00	IPCA + 3,750 0 %	216	2	05/12 /2024	17/12 /2029	TMI	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária	
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L178 6760	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 9,0000 %	225	Ú I C A	06/12/ 2024	17/1 1/20 31	BURITI II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BV U	R\$ 12.551. 000,00	1255 1	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/ 2024	05/0 5/20 26	RIZA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400BV V	R\$ 31.138. 000,00	3113 8	CDI	245	2	29/11/ 2024	05/0 5/20 26	RIZA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT6	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 8,8944 %	251	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL I	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT7	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	1,15%	252	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL II	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT8	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	253	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL III	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT9	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	254	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL IV	Adimplen te	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT A	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	255	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL V	Adimplen te	



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT B	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	256	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL VI	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT C	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	257	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL VII	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT D	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	258	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL VIII	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT E	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	259	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL IX	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400CT F	R\$ 50.000. 000,00	5000 0	IPCA + 1,1500 %	260	ÚN ICA	03/12/ 2024	15/1 2/20 36	COCAL X	Adimplen te	



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L232 7181	R\$ 15.015. 000,00	1501 5	IPCA	172	ÚN ICA	03/12/ 2024	20/1 2/20 38	CIDADE UNIVERSIT ARIA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L233 0958	R\$ 90.000. 000,00	9000 0	CDI + 1,2500 %	235	ÚN ICA	20/12/ 2024	19/1 2/20 29	TERRAL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400DQI	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	Não há	246	1	20/12/ 2024	24/1 2/20 31	BUDDEMEY ER	Adimplen te	Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 400DQ J	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	Não há	246	2	20/12/ 2024	22/1 2/20 32	BUDDEMEY ER	Adimplen te	Aval
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L271 4981	R\$ 9.000.0 00,00	9000	CDI + 2,7000 %	238	1	13/12/ 2024	27/1 2/20 29	MAXI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L271 4983	R\$ 13.000. 000,00	1300 0	CDI + 2,6900 %	238	2	13/12/ 2024	27/1 2/20 29	MAXI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L271 4982	R\$ 12.000. 000,00	1200 0	CDI + 2,6800 %	238	3	13/12/ 2024	27/1 2/20 29	MAXI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L271 4980	R\$ 16.000. 000,00	1600 0	CDI + 2,6700 %	238	4	13/12/ 2024	27/1 2/20 29	MAXI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L232 2483	R\$ 105.00 0.000,0 0	1050 00	3,7%	236	1	18/12/ 2024	27/1 2/20 29	CASA FENDI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L232 2484	R\$ 42.500. 000,00	4250 0	3,69%	236	2	18/12/ 2024	27/1 2/20 29	CASA FENDI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322485	R\$ 42.500.000,00	42500	3,68%	236	3	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932831	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 10,0000 %	227	1	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932832	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 9,0000 %	227	2	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932830	R\$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,8000 %	227	3	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932833	R\$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,8100 %	227	4	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25A153 2619	R\$ 12.250. 000,00	1225 0	1,95%	247	1	03/01/ 2025	29/1 2/20 31	RIO ANIL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25A153 2620	R\$ 25.000. 000,00	2500 0	IPCA + 7,9500 %	247	2	03/01/ 2025	28/1 2/20 34	RIO ANIL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25A153 2621	R\$ 25.000. 000,00	2500 0	IPCA + 7,9500 %	247	3	03/01/ 2025	29/1 2/20 36	RIO ANIL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L196 4965	R\$ 21.874. 000,00	2187 4	IPCA + 9,7500 %	53	10	06/12/ 2024	25/1 1/20 39	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L196 5061	R\$ 2.734.0 00,00	2734	IPCA + 12,000 0 %	53	11	06/12/ 2024	25/0 7/20 44	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L196 5130	R\$ 2.735.0 00,00	2735	0,0001 %	53	12	06/12/ 2024	25/1 0/20 44	WIMO V	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	24L370 3945	R\$ 120.00 0.000,0 0	1200 00	5%	237	ÚN ICA	30/12/ 2024	21/1 2/20 26	MAYFAIR	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25A171 3743	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	1,28%	246	1	09/01/ 2025	06/0 1/20 31	TAUA	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25A171 3744	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	4,28%	246	2	09/01/ 2025	06/0 1/20 31	TAUA	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5000G P	R\$ 35.000. 000,00	3500 0	5%	261	1	09/01/ 2025	07/1 2/20 29	IMPACTO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A2376156	R\$ 17.640.000,00	17640	4%	239	ÚNICA	15/01/2025	15/01/2030	EMIVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A2945527	R\$ 150.000.000,00	150000	11%	249	ÚNICA	20/01/2025	26/01/2032	GAV GRAN GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3721252	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,0000 %	252	ÚNICA	29/01/2025	29/01/2031	ALMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3384079	R\$ 74.500.000,00	74500	IPCA + 11,0000 %	255	1	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3385859	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,0000 %	255	2	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500MD	R\$ 800.000.000,00	800000	PTAX + 5,8200 %	263	1	15/02/2025	07/02/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500ME	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,9000 %	263	2	15/02/2025	15/02/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500MF	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,4226 %	263	3	15/02/2025	15/02/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3212043	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0000 %	209	1	29/01/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200AC9	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0500 %	209	2	20/03/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25G001 3802	R\$ 11.000. 000,00	1100 0	IPCA + 11,100 0 %	209	3	20/07/ 2025	21/0 1/20 30	RIOPARK	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5000G Q	R\$ 35.000. 000,00	3500 0	5%	261	2	09/01/ 2025	07/1 2/20 29	IMPACTO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B312 0216	R\$ 5.000.0 00,00	5000	IPCA + 11,000 0 %	245	1	20/02/ 2025	23/0 2/20 28	MARINI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B312 0218	R\$ 5.000.0 00,00	5000	IPCA + 10,950 0 %	245	2	20/02/ 2025	23/0 2/20 28	MARINI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B312 0219	R\$ 5.000.0 00,00	5000	IPCA + 10,900 0 %	245	3	20/02/ 2025	23/0 2/20 28	MARINI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B312 0217	R\$ 5.000.0 00,00	5000	IPCA + 10,850 0 %	245	4	20/02/ 2025	23/0 2/20 28	MARINI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B355 2755	R\$ 120.00 0.000,0 0	1200 00	CDI + 2,0000 %	250	1	24/02/ 2025	22/0 2/20 30	CAPITANIA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B355 2756	R\$ 150.00 0.000,0 0	1500 00	CDI + 2,0000 %	250	2	24/02/ 2025	22/0 9/20 34	CAPITANIA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B383 7802	R\$ 12.300. 000,00	1230 0	CDI + 5,0000 %	241	1	25/02/ 2025	27/0 4/20 29	TIMES SQUARE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25B383 7803	R\$ 7.900.0 00,00	7900	CDI + 5,0000 %	241	2	25/02/ 2025	30/0 4/20 29	TIMES SQUARE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25C280 9326	R\$ 17.232. 000,00	1723 2	IPCA + 9,5000 %	256	1	05/03/ 2025	25/1 1/20 44	PONTTE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25C280 9324	R\$ 2.154.0 00,00	2154	IPCA + 12,000 0 %	256	2	05/03/ 2025	25/0 1/20 45	PONTTE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25C280 9325	R\$ 2.155.0 00,00	2155	Não há	256	3	05/03/ 2025	25/0 2/20 45	PONTTE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25C375 4692	R\$ 60.000. 000,00	6000 0	CDI + 4,0000 %	219	1	17/03/ 2025	17/0 3/20 33	SINAL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25C375 4691	R\$ 12.000. 000,00	1200 0	4,5%	219	2	17/03/ 2025	17/0 3/20 33	SINAL	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fiança de Outros



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2960533	R\$ 18.000.000,00	18000	12%	251	1	10/03/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961457	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 14,0000 %	251	2	10/05/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961458	R\$ 11.113.000,00	11113	IPCA + 12,0000 %	251	3	10/12/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961459	R\$ 2.226.000,00	2226	IPCA + 14,0000 %	251	4	10/06/2026	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025001P5	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 2,7500 %	266	ÚNICA	26/03/2025	28/03/2030	COPASUL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25D190 8715	R\$ 5.000.0 00,00	5000	11%	261	1	15/04/ 2025	17/0 4/20 28	MAUI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros, Fundo de Outros
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25D190 8718	R\$ 4.000.0 00,00	4000	11%	261	2	15/04/ 2025	17/0 4/20 28	MAUI	Adimplen te	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25D190 8716	R\$ 4.000.0 00,00	4000	11%	261	3	15/04/ 2025	17/0 4/20 28	MAUI	Adimplen te	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25D190 8717	R\$ 4.000.0 00,00	4000	11%	261	4	15/04/ 2025	17/0 4/20 28	MAUI	Adimplen te	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25D190 8720	R\$ 4.000.0 00,00	4000	11%	261	5	15/04/ 2025	17/0 4/20 28	MAUI	Adimplen te	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908719	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	6	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260591	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	268	1	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260592	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0100 %	268	2	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260590	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0200 %	268	3	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260589	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0300 %	268	4	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260593	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0400 %	268	5	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260594	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0500 %	268	6	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2989621	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 4,0000 %	264	ÚNICA	15/04/2025	15/04/2030	LIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1305512	R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	1	17/04/2025	21/11/2039	BTS BH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1279028	R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	2	20/10/2025	20/02/2040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1293717	R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	3	20/03/2026	21/05/2040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D5145012	R\$ 40.250.000,00	40250	IPCA + 9,0000 %	274	1	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D5145011	R\$ 5.750.000,00	5750	IPCA + 9,7000 %	274	2	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D5145010	R\$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 9,7000 %	274	3	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025002S1	R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	1	15/04/2025	15/04/2030	MINERVA	Adimplente	



C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5002S3	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	CDI	264	2	15/04/ 2025	15/0 4/20 30	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5002S2	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	Não há	264	3	15/04/ 2025	15/0 4/20 32	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5002S4	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	CDI	264	4	15/04/ 2025	15/0 4/20 32	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5002S5	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	CDI	264	5	15/04/ 2025	16/0 4/20 35	MINERVA	Adimplen te	
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25E291 4005	R\$ 19.000. 000,00	1900 0	CDI + 6,5000 %	266	ÚN ICA	14/05/ 2025	22/1 1/20 27	PIAZZA TOSCANE	Adimplen te	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2915218	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 9,0000 %	277	ÚNICA	14/05/2025	13/03/2030	GGRC11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F0010202	R\$ 100.000.000,00	100000	102,5000% CDI	276	ÚNICA	09/06/2025	12/06/2030	RL80	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013355	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,5100 %	273	1	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013353	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,5000 %	273	2	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013354	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,4900 %	273	3	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25E001 3352	R\$ 2.000.0 00,00	2000	10,48%	273	4	02/05/ 2025	22/0 5/20 30	BIT L7	Adimplen te	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5003P H	R\$ 18.711. 000,00	1871 1	PTAX + 5,6500 %	269	1	15/05/ 2025	04/0 5/20 35	SEARA	Adimplen te	Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5003PI	R\$ 159.79 1.000,0 0	1597 91	IPCA + 7,3500 %	269	2	15/05/ 2025	15/0 5/20 45	SEARA	Adimplen te	Aval
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5003PJ	R\$ 741.09 6.000,0 0	7410 96	IPCA + 7,8000 %	269	3	15/05/ 2025	17/0 5/20 55	SEARA	Adimplen te	Aval
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25F006 2988	R\$ 123.00 0.000,0 0	1230 00	CDI + 3,0000 %	272	ÚN ICA	04/06/ 2025	26/0 6/20 30	JL II	Adimplen te	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F2573710	R\$ 250.000.000,00	250000	Não há	287	ÚNICA	25/06/2025	27/06/2030	PACAEMBU	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E4252540	R\$ 41.000.000,00	41000	IPCA + 12,6800 %	267	ÚNICA	22/05/2025	16/05/2040	TAKONO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F6912333	R\$ 3.000.000,00	3000	CDI + 4,5000 %	275	1	23/06/2025	24/06/2031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.500.000,00	1500	CDI + 4,4500 %	275	2	23/08/2025	24/06/2031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.500.000,00	1500	CDI + 4,4000 %	275	3	23/10/2025	24/06/2031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 2.000.0 00,00	2000	CDI + 4,350 0 %	275	4	23/12 /2025	24/06 /2031	VILLA TREVISIO	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 2.000.0 00,00	2000	CDI + 4,300 0 %	275	5	23/02 /2026	24/06 /2031	VILLA TREVISIO	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 84.900. 000,00	84900	CDI + 1,250 0 %	285	1	29/05 /2025	15/07 /2033	DIRECION AL	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 147.16 0.000,0 0	14716 0	8,73%	285	2	29/05 /2025	15/03 /2032	DIRECION AL	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 50.940. 000,00	50940	IPCA + 8,730 0 %	285	3	29/05 /2025	15/04 /2037	DIRECION AL	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel



C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25F692 6680	R\$ 305.00 0.000,0 0	3050 00	IPCA + 0,2000 %	289	ÚN ICA	23/06/ 2025	25/0 6/20 37	GNS	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25E347 9736	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	1,5%	280	1	22/05/ 2025	27/0 5/20 30	ROJEMAC	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
C R I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25E347 9737	R\$ 75.000. 000,00	7500 0	CDI + 6,0000 %	280	2	22/05/ 2025	25/0 5/20 34	ROJEMAC	Adimplen te	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5005V5	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	CDI	272	1	31/07/ 2025	15/0 7/20 30	MINERVA	Adimplen te	
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA02 5005V6	R\$ 500.00 0.000,0 0	5000 00	CDI + 0,7000 %	272	2	31/07/ 2025	15/0 7/20 33	MINERVA	Adimplen te	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025005V7	R\$ 500.000.000,00	500000	14,5%	272	3	31/07/2025	15/07/2033	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025005V8	R\$ 500.000.000,00	500000	14,8%	272	4	31/07/2025	16/07/2035	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F8630698	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 2,8100 %	286	1	26/06/2025	27/06/2030	AURA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 106.000.000,00	106000	CDI + 2,8000 %	286	2	26/06/2025	27/06/2030	AURA	Adimplente	Fundo de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 93.000.000,00	93000	CDI + 2,7900 %	286	3	26/06/2025	27/06/2030	AURA	Adimplente	Fundo de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	R\$ 10.000. 000,00	10000	CDI + 2,780 0 %	286	4	26/06 /2025	27/06 /2030	AURA	Adimplent e	Fundo de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25F863 9834	R\$ 35.000. 000,00	3500 0	CDI + 6,0100 %	4	511	24/06/ 2025	05/0 2/20 27	GAFISA INVERT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	25F863 9835	R\$ 70.000. 000,00	7000 0	CDI + 6,0000 %	4	512	24/06/ 2025	05/0 3/20 27	GAFISA INVERT	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16F016 8766	R\$ 20.000. 000,00	20	CDI + 5,3500 %	2	270	21/06/ 2016	04/0 6/20 26	FRIOZEM	Adimplen te	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16G063 9102	R\$ 7.707.1 30,10	23	IPCA + 9,0000 %	2	271	11/07/ 2016	28/0 8/20 30	TEODORO E CAETANO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16D071 9082	R\$ 308.11 4.961,4 9	308	TR + 7,7151 %	2	268	22/04/ 2016	10/0 4/20 31	FGTS BRADESCO	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16D071 9079	R\$ 2.949.5 63.792, 91	2949	TR + 7,7151 %	2	265	19/04/ 2016	10/0 4/20 31	FGTS CAIXA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16J100 7541	R\$ 459.97 5.977,6 1	459	TR + 7,7151 %	2	278	21/10/ 2016	10/1 0/20 31	FGTS ITAU	Adimplen te	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16J100 7543	R\$ 4.046.7 60.876, 68	4046	TR + 7,7151 %	2	276	21/10/ 2016	10/1 0/20 31	FGTS II CAIXA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16J100 7542	R\$ 435.21 6.051,5 5	435	TR + 7,7151 %	2	279	21/10/ 2016	10/1 0/20 31	FGTS BRADESCO II	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação



C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16L012 7202	R\$ 190.00 0.000,0 0	190	CDI + 2,0000 %	2	281	21/12/ 2016	12/1 2/20 31	TUCURUVI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16D071 9080	R\$ 402.18 1.266,1 5	402	TR + 7,7151 %	2	266	19/04/ 2016	10/0 6/20 40	FGTS CAIXA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	16J100 7544	R\$ 2.022.3 10.550, 02	2022	TR + 12,000 0 %	2	277	21/10/ 2016	10/1 0/20 51	FGTS II CAIXA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17J010 4526	R\$ 166.50 0.000,0 0	1665 00	CDI + 1,5000 %	2	291	23/10/ 2017	17/1 0/20 28	WT MORUMBI	Resgatad o	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17I015 2208	R\$ 27.203. 630,66	2720 3	IGPM + 10,000 0 %	2	290	25/09/ 2017	28/0 4/20 28	GRUPO CEM	Adimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17J010 5217	R\$ 18.500. 000,00	1850 0	CDI + 1,5000 %	2	292	23/10/ 2017	15/1 0/20 29	WT MORUMBI	Resgatad o	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17L073 5098	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 00	IPCA + 5,4653 %	2	295	15/12/ 2017	16/1 2/20 23	SÃO CARLOS	Resgatad o	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17L074 5671	R\$ 26.141. 047,47	26	IGPM + 10,500 0 %	2	294	08/12/ 2017	28/1 1/20 23	DESTAQUE	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA01 60002 M	R\$ 100.00 0.000,0 0	1000 0	CDI	1	1	15/12/ 2016	15/1 2/20 21	BRASAL	Adimplen te	Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	17L090 0866	R\$ 19.516. 231,62	19	IGPM + 10,500 0 %	2	297	22/12/ 2017	28/1 1/20 23	MAKTUB	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação



C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	18C080 3962	R\$ 41.310. 000,00	41	CDI + 1,8500 %	2	299	20/03/ 2018	16/0 3/20 33	HSI PARALELA DI	Resgatad o	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	18C080 3963	R\$ 41.310. 000,00	41	IPCA + 6,9000 %	2	300	20/03/ 2018	16/0 3/20 33	HSI PARALELA IPCA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	18C080 3997	R\$ 39.382. 531,55	39	CDI + 1,8500 %	2	301	20/03/ 2018	16/0 3/20 33	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	18C080 3998	R\$ 39.382. 531,55	39	IPCA + 6,9000 %	2	302	20/03/ 2018	16/0 3/20 33	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19C033 9204	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	IGPM + 10,500 0 %	2	304	29/03/ 2019	10/0 4/20 27	GRUPO CEM II	Adimplen te	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	CRA01 90033A	R\$ 360.00 0.000,0 0	3600 00	99,000 0% CDI	3	ÚN ICA	14/06/ 2019	14/0 6/20 23	SLC	Adimplen te	Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19C033 9202	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	IGPM + 11,275 4 %	2	305	29/03/ 2019	10/1 0/20 33	GRUPO CEM II	Adimplen te	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19C024 0554	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	1,1%	2	306	28/03/ 2019	15/0 3/20 34	SAO CARLOS II	Resgatad o	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	19I027 5534	R\$ 41.738. 979,20	39	IPCA + 6,9000 %	2	308	19/09/ 2019	16/0 3/20 33	EXPANSAO PARALELA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20L070 9907	R\$ 20.000. 000,00	2000 0	CDI + 3,6500 %	2	310	18/12/ 2020	01/1 2/20 32	SHOPPING PARALELA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	20L071 0122	R\$ 40.000. 000,00	4000 0	IPCA + 7,0500 %	2	311	18/12/ 2020	01/1 2/20 32	SHOPPING PARALELA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	12G000 3736	R\$ 130.00 0.330,0 0	382	109,50 00% CDI	2	183	03/07/ 2012	28/1 2/20 20	ODEBRECH T	Inadimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22A011 8035	R\$ 194.50 0.000,0 0	1945 00	IPCA + 6,8000 %	2	312	10/01/ 2022	31/1 2/20 36	PARALELA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZA CAO	22A011 8041	R\$ 149.50 0.000,0 0	1495 00	CDI + 2,8000 %	2	313	10/01/ 2022	31/1 2/20 36	PARALELA	Adimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



ANEXO VIII – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

Abaixo estão listados os Eventos de Vencimento Antecipado, conforme indicados no Termo de Emissão:

- Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos:
 - (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária devida perante os Titulares das Notas Comerciais relativa ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e/ou da Amortização Programada, prevista no Termo de Emissão, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
 - (ii) pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou de qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira, conforme aplicável;
 - (iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial formulado pela Devedora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou por qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, inclusive, mas não se limitando, ao requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial e a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, no caso de não ter sido efetivada a abertura de capital da Devedora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
 - (iv) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro da Devedora e/ou de suas Controladas, seja na qualidade de pagadora principal ou coobrigada, em valor individual ou agregado equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;



- (v) liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de Afiliada, de qualquer Avalista, exceto **(a)** se decorrente de uma Reorganização Societária Autorizada da Devedora (conforme abaixo definida); e/ou **(b)** pelo encerramento de Afiliada como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto por ela desenvolvido;
 - (vi) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Avalista assumidas no Termo de Emissão ou em um Documento da Operação;
 - (vii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade, ineficácia, extinção ou limitação de vigência ou de efeitos no Termo de Emissão e de qualquer Documento da Operação, seja por decisão judicial ou administrativa, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
 - (viii) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como pelas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou qualquer de suas disposições;
 - (ix) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos prevista no Termo de Emissão; e
 - (x) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive se a referida transformação societária não for permitida no artigo 46 da Lei 14.195.
- Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos:
 - (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária que não aquelas previstas na Cláusula 7.2 (i) do Termo de Emissão, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
 - (ii) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não



haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

- (iii) com exceção ao previsto no item (iv) abaixo no que tange às Controladas da Devedora, protesto de títulos contra a Devedora, suas Controladas e/ou as Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: **(a)** o protesto for suspenso, cancelado, sustado ou quitado; ou **(b)** o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas garantias em juízo, em valor não inferior ao montante protestado, e desde que, caso as garantias prestadas venham a ser rejeitadas ou consideradas insuficientes pelo juízo, sejam prestadas, no prazo indicado em decisão judicial, as novas garantias ou realizadas as demais medidas necessárias, conforme determinadas pelo juízo;
- (iv) autuação contra as Controladas da Devedora de cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em valor equivalente ou superior a 3,00% (três por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, que resulte ou não em protesto de título; salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de lançamento tributário ou do protesto: **(a)** quanto a eventual protesto, forem tomadas as medidas determinadas de acordo com o item “iii”, acima; ou **(b)** for quitado o tributo ou for obtida a suspensão da sua exigibilidade, inclusive mediante impugnação administrativa tempestiva do lançamento tributário e, no prazo legal aplicável, ajuizamento de medida judicial cabível para a suspensão e o cancelamento do lançamento tributário, com a apresentação das garantias eventualmente requeridas para tanto; ressalvado que, caso o tributo venha a se tornar exigível, a ausência de sua quitação ou nova suspensão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis será considerada um Evento de Inadimplemento Não Automático, na forma deste item;
- (v) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas,



salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (vi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo) à Devedora e/ou a qualquer Avalista;
- (vii) descumprimento do *Covenant*;
- (viii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documento da Operação;
- (ix) alteração no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Avalista que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Avalista;
- (x) transformação, cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, qualquer Controlada da Devedora e/ou qualquer Avalista, exceto **(1)** pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, Afiliada e/ou Avalista e/ou quaisquer de seus sócios; ou **(2)** pela incorporação ou fusão entre os Avalistas; ou **(3)** caso a reorganização societária da Devedora, das Controladas e/ou dos Avalistas ocorra de modo que os bens respectivos continuem a ser detidos, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, sem transmissão de qualquer fração a terceiros; ou **(4)** caso a reorganização societária de uma Controlada seja realizada com propósito de pagamento de Obrigações Futuras Terreneiros; ou **(5)** pela cisão de qualquer Controlada da Devedora que não resulte, individual ou cumulativamente (ou seja, considerando uma ou mais cisões), considerando o efeito agregado das referidas cisões ocorridas nos 6 (seis) meses imediatamente anteriores, em redução igual ou superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido não consolidado da Devedora, de acordo com as suas últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis à época da referida cisão, e desde que respeitado o *Covenant*; ou **(6)** alienação de ações/quotas de emissão dos Avalistas entre os atuais sócios pessoas físicas, para fins de planejamento sucessório; ou **(7)** pela transformação da Devedora em companhia aberta, com suas ações



negociadas em mercado de valores mobiliários, desde que cumulativamente **(a)** o percentual de ações de emissão da Devedora em livre circulação e negociação na bolsa de valores (*free float*) não ultrapasse o limite de 30% (trinta por cento) do capital social da Devedora e **(b)** os acionistas que detenham participação superior a 30% (trinta por cento) das ações da Devedora, estejam em conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, a Legislação Trabalhista e a Legislação Ambiental (conforme abaixo definido) (“Reorganização Societária Autorizada da Devedora”);

- (xi) redução de capital social da Devedora e/ou dos Avalistas, exceto para absorção de prejuízos;
- (xii) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, exceto se a alteração e/ou mudança de Controle, ocorra devido a eventual sucessão obrigatória para herdeiros necessários;
- (xiii) resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, quando aplicável), caso a Devedora e/ou os Avalistas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste instrumento, desde que não sanada no respectivo prazo de cura;
- (xiv) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (xv) comprovação de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização, de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) dias contados da constatação;
- (xvi) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou seus aditamentos;
- (xvii) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando



anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

- (xviii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Avalista comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xix) descumprimento pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;
- (xx) violação pela Devedora, por suas Afiliadas, pelos Avalistas e seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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 nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997



(em conjunto, a “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”) conforme aplicáveis;

- (xxi) existência contra a Devedora, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e qualquer dos Avalistas, bem como contra seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii) constituição de qualquer **(a)** garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; **(b)** outro ônus, real ou não, ou gravame; ou **(c)** um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes (“Ônus”), sobre quaisquer dos bens da Devedora (diretamente ou por meio de suas controladas), em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima, exceto **(1)** se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(2)** no caso de uma eventual renovação de garantia já prestada nesta data pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso; **(3)** pela constituição de Ônus no âmbito de processos judiciais ou arbitrais envolvendo a Devedora; ou **(4)** pela constituição de Ônus no Curso Ordinário dos Negócios da Devedora (conforme abaixo definido), diretamente ou por meio de suas Controladas e desde que respeitado o *Covenant*;
- (xxiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou por qualquer Avalista (no caso dos Avalistas, apenas se a transferência ou ato similar for realizada para fins comerciais de modo a executar o objeto social da Devedora, relacionado exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários), diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, exceto em relação: **(a)** à



alienação de ativos pelas sociedades desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários Controladas pela Devedora e/ou qualquer Avalista no Curso Ordinário dos Negócios; ou **(b)** à alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, desde que realizada no Curso Ordinário dos Negócios; os quais ficam expressamente permitido



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Termo de Emissão assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 20.961.867/0001-10, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados ("Emitente");

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S2", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados ("Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora");

e, na qualidade de avalistas,

MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, conjunto 83, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais devidamente autorizados ("MCP Holding");

SGPENNA PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Redenção, estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, sala 01, Jardim Umuarama, CEP 68.552-140, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais devidamente autorizados ("SGPenna Participações", quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os "Avalistas");

A Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

RESOLVEM, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*" ("Termo de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Emitente atua no setor imobiliário, tendo como objeto social (a) a participação societária em outras sociedades, de qualquer forma ou natureza jurídica e que realizem qualquer tipo de atividade, exceto instituições financeiras, desde que lícita e de acordo com os preceitos da lei,

podendo, para tanto, integralizar capital, adquirir quotas ou ações ou ainda realizar qualquer negócio jurídico admitido em lei para efetivação de seu objeto social; e **(b)** a administração de ativos de todo gênero, inclusive participações societárias, direitos creditórios, bens móveis e imóveis, marcas e patentes, assim como todo e qualquer bem passível de administração terceirizada, dos próprios acionistas e de terceiros;

- (B)** a Emitente tem interesse em realizar sua 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), para colocação privada junto à Securitizadora, em conformidade com este Termo de Emissão ("Emissão");
- (C)** a Emitente emitirá 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, a serem alocadas entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), perfazendo o montante total de R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo que **(i)** as notas comerciais escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série serão denominadas "Notas Comerciais 1ª Série"; **(ii)** as notas comerciais escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série serão denominadas "Notas Comerciais 2ª Série"; e **(iii)** as notas comerciais escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série serão denominadas "Notas Comerciais 3ª Série" e, quando denominadas em conjunto com as Notas Comerciais 1ª Série e com as Notas Comerciais 2ª Série, as "Notas Comerciais";
- (D)** os recursos a serem captados por meio desta Emissão terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emitente na forma prevista neste Termo de Emissão, observado o disposto na Cláusula Terceira abaixo;
- (E)** a Titular das Notas Comerciais é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;
- (F)** a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");
- (G)** após a subscrição das Notas Comerciais, a Securitizadora emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) séries, sob a*

Forma Escritural e Outras Avenças” (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”);

- (H) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, a Securitizadora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a sua 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“CRI 1ª Série”), da 2ª (segunda) série (“CRI 2ª Série”) e da 3ª (terceira) série (“CRI 3ª Série” e, em conjunto com os CRI 1ª Série e com os CRI 2ª Série e, “CRI”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente) e nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (I) os CRI serão distribuídos por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), por meio de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático e sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, com relação ao montante base da oferta dos CRI, qual seja, inicialmente de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sob regime de melhores esforços de colocação, sem necessidade de aprovação prévia dos investidores do CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emitente, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e condições previstos no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (ducentésima nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização*” (“Contrato de Distribuição”) a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora, os Avalistas e os Coordenadores;
- (J) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Notas Comerciais;
- (K) os CRI serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”, sendo os

Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os “Titulares dos CRI”);

- (L) para fins deste Termo de Emissão, “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) este Termo de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; (v) o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme abaixo definido); (viii) o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (ix) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (x) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (xi) as intenções de investimento nos CRI; (xii) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (xiii) a aprovação societária da Securitizadora e a Aprovação Societária da Emitente (conforme abaixo definido) aprovando a realização da Oferta; (xiv) a lâmina da oferta dos CRI; (xv) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); e (xvi) os demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;
- (M) nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente e deverá sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (N) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização da Emissão e da Constituição do Aval

1.1.1. A formalização do presente Termo de Emissão e a assunção pela Emitente da dívida representada pelas Notas Comerciais foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada nesta data (“Aprovação Societária da Emitente”), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) a realização da Emissão, incluindo seus termos e condições; (ii) a realização da Operação de Securitização; e (vi) a autorização à administração da Emitente para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Operação de Securitização e à constituição das garantias.

1.1.2. A outorga do Aval (conforme definido abaixo) foi aprovada: (a) pela MCP Holding, na ata de reunião de sócios, realizada nesta data (“Aprovação Societária da MCP Holding”); e (b) pela SGPenna Participações, na ata de reunião de sócios, realizada nesta data (“Aprovação Societária da SGPenna Participações”, quando denominada em conjunto com a Aprovação Societária da MCP Holding, as “Aprovações Societárias dos Avalistas”, sendo esta quando denominada em conjunto com a Aprovação Societária da Emitente, as “Aprovações Societárias”).

CLÁUSULA SEGUNDA - REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1. Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

2.1.1. As Aprovações Societárias serão arquivadas nas Juntas Comerciais competentes, quais sejam, **(i)** para fins da Aprovação Societária da Emitente, a Junta Comercial do Estado de Goiás (“JUCEG”); **(ii)** para fins da Aprovação Societária da MCP Holding, a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”); e **(iii)** para fins da Aprovação Societária da SGPenna Participações, a Junta Comercial do Estado do Pará (“JUCEPA”).

2.1.2. A Aprovação Societária da Emitente será publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emitente (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em atendimento ao disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e arquivada na Junta Comercial competente, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.3. A Emitente deverá enviar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, **(i)** 1 (uma) via eletrônica (formato .pdf) do protocolo das Aprovações Societárias nas Juntas Comerciais competentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua realização; **(ii)** 1 (uma) via eletrônica (formato .pdf) das Aprovações Societárias devidamente arquivadas nas Juntas Comerciais competentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo arquivamento; e **(iii)** 1 (uma) via original da publicação da Aprovação Societária da Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da efetiva publicação.

2.1.4. Não obstante o disposto acima, **(i)** o arquivamento das Aprovações Societárias na Junta Comercial competente e **(ii)** a publicação da Aprovação Societária da Emitente, deverão ser concluídos com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência à primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo).

2.2. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.2.1. A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.385”), e ao registro perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme previsto na Cláusula 2.3.1 abaixo.

2.2.2. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.2.3. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”), nos termos previstos no Termo de Securitização.

2.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.3.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

2.4. Registro e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Notas Comerciais serão registradas junto à **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada (“Escriturador”), na qualidade de responsável pela escrituração, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195, para fins de registro em nome da Titular das Notas Comerciais, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Emissão realizada pela Emitente diretamente à Titular das Notas Comerciais por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED).

CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

3.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Emitente e/ou por suas sociedades Controladas (“Sociedades”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos empreendimentos descritos no **Anexo IV** deste Termo de Emissão (“Imóveis Destinação de Recursos” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente).

3.2. Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Emitente para as Sociedades, mediante: **(i)** aumento de capital das Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.3. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4. A Emitente e os Avalistas declaram estar aptos a figurar como devedora e avalistas dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva

Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118. Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos 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 líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.5. O cronograma indicativo constante no **Anexo IV** deste Termo de Emissão é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o presente Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.

3.6. A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação dos Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação dos Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

3.7. A Emitente deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização, todo dia 20 (vinte) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do **Anexo II** do Termo de Emissão ("Relatório de Verificação"), sendo o primeiro devido em 20 de fevereiro de 2026, o segundo em 20 de agosto de 2026 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emitente durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma; e (iii) em ambos os casos acima de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Emitente às Sociedades, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Emitente para tais Sociedades.

3.8. Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, a Emitente deverá apresentar documentos comprobatórios adicionais da Destinação dos Recursos para os Imóveis Destinação dos Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida

solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emitente a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.

3.9. Caberá à Emitente a verificação e análise da validade e veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua validade e veracidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.10. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente da Emissão.

3.11. A qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, a Emitente poderá inserir novos imóveis para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido). Caso proposto pela Emitente, tal inserção deverá ser aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada. A inserção de novos imóveis deverá ser solicitada à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emitente nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Titular das Notas Comerciais deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Titular das Notas Comerciais, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.12. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

3.13. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula Terceira, bem como compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária da Destinação dos Recursos.

3.14. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos do presente Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Tendo em vista a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, a Emitente tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Notas Comerciais pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos respectivos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI") e não estarão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre Emitente e Securitizadora.

4.2. Os recursos depositados na conta corrente 97623-6, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), inclusive o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), estarão abrangidos pelo regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI e, portanto, titular da Conta Centralizadora, nos instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial ("Investimentos Permitidos"), não sendo a Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

5.1. Número da Emissão

5.1.1. Esta é a 7ª (sétima) emissão de notas comerciais da Emitente.

5.2. Número de Séries

5.2.1. A Emissão será realizada em 3 (três) séries.

5.2.2. A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme abaixo definidos.

5.2.3. A quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries

efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

5.2.4. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Notas Comerciais será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

5.3. Quantidade de Notas Comerciais

5.3.1. Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série.

5.3.2. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Emitente, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional dos CRI").

5.3.3. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores da Oferta.

5.4. Valor Total da Emissão

5.4.1. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, poderá ser diminuído em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), representando um mínimo de Notas Comerciais de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante cancelamento das Notas Comerciais não colocadas.

5.4.2. O valor de cada série será definido conforme demanda pelas Notas Comerciais de cada série, tendo em vista o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*.

5.5. Valor Nominal Unitário

5.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

5.6. Coleta de Intenções de Investimento

5.6.1. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Emitente, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, observado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da Emissão das Notas Comerciais; (iii) o valor total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o valor total da Emissão das Notas Comerciais, tendo em vista a possibilidade de exercício parcial ou o não exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI; e (iv) a taxa final da remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais ("Procedimento de Bookbuilding").

5.6.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

5.7. Data de Emissão

5.7.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 15 de agosto de 2025 ("Data de Emissão").

5.8. Prazo e Data de Vencimento

5.8.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos neste Termo de Emissão, **(a)** as Notas Comerciais 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série"); e **(b)** as Notas Comerciais 2ª Série e as Notas Comerciais 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2032 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série" e "Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série" e, quando referidas em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, as "Datas de Vencimento").

5.9. Colocação

5.9.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

5.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

5.10.1. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura deste Termo de Emissão, a assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo III** deste Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais") e o registro da titularidade das Notas Comerciais nos livros e sistemas do Escriturador.

5.10.2. As Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais de cada uma das séries, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, exclusive ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente 98853-3, agência 4319, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emitente ("Conta da Emitente"), nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma "Data de Integralização"), observado o disposto na Cláusula 5.10.3 abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido).

5.10.3. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio (desde que aprovado pela Emitente) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emitente.

5.10.4. O desembolso para a Emitente ocorrerá **(i)** no mesmo dia em que os CRI forem integralizados, desde que os recursos provenientes da integralização dos CRI sejam recebidos até às 16h00 (dezesesseis horas), ou **(ii)** em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que os CRI forem integralizados, caso os recursos provenientes da integralização dos CRI sejam recebidos após às 16h00 (dezesesseis horas), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária; sendo certo que a Remuneração das Notas Comerciais será devida desde a primeira Data de Integralização dos CRI.

5.10.5. A Emitente desde já autoriza a Securitizadora a descontar do valor da integralização das Notas Comerciais (i) o valor das despesas iniciais da Operação de Securitização, nos termos da Cláusula 13.1 abaixo; e (ii) o valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), para constituição de

um fundo de despesas, que será utilizado nas condições previstas na Cláusula 13.2 abaixo (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

5.10.6. A integralização das Notas Comerciais encontra-se condicionada à subscrição e à integralização da totalidade dos CRI, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”).

5.11. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais

5.11.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pela inscrição nos sistemas e livros do Escriturador, bem como pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração.

5.11.2. A Emitente obriga-se a promover a inscrição da Titular das Notas Comerciais nos sistemas e livros do Escriturador em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do presente Termo de Emissão. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emitente deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Titular das Notas Comerciais extrato de conta emitido pelo Escriturador que contenha a inscrição do nome da Titular das Notas Comerciais como detentora da totalidade das Notas Comerciais.

5.12. Conversibilidade

5.12.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emitente.

5.13. Classificação de Risco

5.13.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir classificação de risco às Notas Comerciais. A Emitente contratou e deverá manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência dos CRI, agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda. (“Agências de Classificação de Risco Seleccionadas”), para atribuir classificação de risco aos CRI, devendo (a) atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.

5.13.2. Para a substituição da agência de classificação de risco **(a)** por qualquer outra não expressamente mencionada na Cláusula 5.13.1 acima, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; ou **(b)** por qualquer uma das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela não substituição da agência de classificação de risco, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum

de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição.

5.13.3. A nota de classificação de risco será objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

5.14. Atualização Monetária das Notas Comerciais

5.14.1. As Notas Comerciais não serão atualizadas monetariamente.

5.15. Remuneração das Notas Comerciais

5.15.1. Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa-Teto das Notas Comerciais 1ª Série” e “Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento (conforme abaixo definido) da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do “FatorDI”, sendo “n” um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto das Notas Comerciais 1ª Série;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Notas Comerciais 1ª Série (exemplo: para pagamento das Notas Comerciais 1ª Série no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 12 (doze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis); e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis* de acordo com a fórmula constante da Cláusula 5.15.1 acima.

Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior

sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série.

5.15.2. Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa-Teto das Notas Comerciais 2ª Série" e "Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme abaixo definido), desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado a partir de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto das Notas Comerciais 2ª Série;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + DI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + DI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Notas Comerciais 2ª Série (exemplo: para pagamento das Notas Comerciais 2ª Série no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 12 (doze) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis); e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série, será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis* de acordo com a fórmula constante da Cláusula 5.15.1 acima.

5.15.3. Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre ("Taxa-Teto das Notas Comerciais 3ª Série") (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série" e, quando denominada em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, a "Remuneração das Notas Comerciais"). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = sobretaxa de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}, \text{ onde:}$$

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto das Notas Comerciais 3ª Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais das Notas Comerciais 3ª Série, o “DP” apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil.

Para esclarecimento, a taxa do item (i) da Cláusula 5.15.3 será calculada da seguinte forma:

$$\text{taxa} = (1 + \text{Taxa DIPre}) * (1 + \text{Spread}) - 1$$

Onde:

$$\text{Taxa DIPre} = \frac{100.000}{PU \text{ Ajuste}} \frac{252}{n} - 1$$

Spread: a ser definido após o Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-

indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série, será capitalizado ao Fator Juros um prêmio de remuneração equivalente a 1 (um) Dia Útil, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis* de acordo com a fórmula constante da Cláusula 5.15.1 acima.

5.16. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

5.16.1. No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias 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, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emitente deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Emitente, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais 2ª Série, e, conseqüentemente, dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva").

5.16.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será aplicada na apuração de TDI_k a última Taxa DI divulgada, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais 1ª Série e/ou 2ª Série quando da divulgação posterior da taxa de remuneração que seria aplicável.

5.16.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não será mais realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas neste Termo de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais.

5.16.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Emitente ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima mencionada, a Emitente deverá resgatar as Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou **(ii)** na Data de Vencimento das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio.

5.16.5. As Notas Comerciais deverão ser resgatadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração das Notas Comerciais será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.17. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais

5.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as "Data de Pagamento"), conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo I** a este Termo de Emissão.

5.18. Amortização Programada

5.18.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo I** deste Termo de Emissão, observado o período de carência aplicável a cada série ("Amortização Programada") e de acordo com a fórmula abaixo:

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

A_{ai} = parcela do Valor Nominal Unitário a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização das Notas Comerciais da respectiva série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{Ne} = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização das Notas Comerciais indicadas no **Anexo I** deste Termo de Emissão.

5.19. Repactuação Programada

5.19.1. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

5.20. Resgate Antecipado Facultativo

5.20.1. A Emitente poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das séries ("Resgate Antecipado Facultativo").

5.20.2. O Resgate Antecipado Facultativo estará sujeito ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Emitente deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emitente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo;
- (ii) a data para realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e será feito pela Emitente por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora;
- (iv) o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente:
 - (a) *em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:* ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso,

até a data do Resgate Antecipado Facultativo (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive) da respectiva série; e

i = 0,4000%.

(b) *em relação às Notas Comerciais 3ª Série*: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” abaixo:

(b.1) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; ou

(b.2) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, referenciado a partir da Primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

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

Taxa DI = Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.20.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI.

5.20.4. As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

5.21. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI

5.21.1. A Emitente deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, com o conseqüente cancelamento dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 5.16 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ("Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI").

5.21.2. A Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais no prazo previsto na Cláusula 5.16.4 acima, mediante o pagamento do valor previsto na Cláusula 5.16.5 acima.

5.21.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas

Comerciais e, consequentemente, de qualquer das séries dos CRI.

5.21.4. As Notas Comerciais resgatadas e, consequentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

5.22. Resgate Antecipado por Evento Tributário

5.22.1. Na ocorrência de um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Emitente poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado por Evento Tributário”).

5.22.2. Para os fins deste Termo de Emissão, será considerado um “Evento Tributário”, **(i)** o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância pela Emitente e/ou pelos Avalistas ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável; e/ou **(ii)** a ocorrência de qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária vigente na Data de Emissão que venha a ocorrer com relação aos rendimentos das Notas Comerciais.

5.22.3. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, ocorra um Evento Tributário, a Emitente obriga-se: **(i)** a arcar com qualquer multa eventualmente aplicável; e **(ii)** a, alternativamente: **(ii.a)** arcar integralmente os tributos que venham a ser devidos em decorrência do Evento Tributário, acrescendo aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais necessários para que os Titulares dos CRI recebam os valores devidos como se os efeitos do Evento Tributário não fossem aplicáveis; ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário. Para fins de esclarecimento, enquanto não for operacionalizado o item “ii.b”, a Emitente deverá continuar a arcar com todos os tributos nos termos do item “ii.a”.

5.22.4. Para operacionalizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, a Emitente deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, contendo, no mínimo: **(i)** a data prevista para a realização do Resgate Antecipado por Evento Tributário; **(ii)** o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado por Evento Tributário, apurado nos termos da Cláusula 5.22.5 abaixo; e **(iii)** demais informações que sejam relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento Tributário.

5.22.5. No caso de Resgate Antecipado por Evento Tributário, o valor a ser pago em relação a cada uma das respectivas séries das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido: **(a)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, sem o pagamento de qualquer prêmio.

5.22.6. Exceto na ocorrência de um Evento Tributário, a Emitente não será responsável **(i)** pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela

Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI; e/ou (ii) pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de alterações na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, observado que os rendimentos gerados por aplicações em CRI por pessoas físicas encontram-se atualmente isentos de imposto de renda, nos termos do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

5.22.7. Não será permitido o resgate antecipado parcial de qualquer das séries das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de qualquer das séries dos CRI.

5.22.8. As Notas Comerciais resgatadas e, conseqüentemente, os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

5.23. Amortização Antecipada Facultativa

5.23.1. A Emitente poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 1ª Série, e a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), no caso das Notas Comerciais 2ª Série e das Notas Comerciais 3ª Série, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais de qualquer uma das séries, desde que observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Antecipada Facultativa").

5.23.2. A Amortização Antecipada Facultativa estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Emitente deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emitente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa;
- (ii) a data para realização da Amortização Antecipada Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) o pagamento da Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Antecipada Facultativa, e será feito pela Emitente por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora;
- (iv) na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Facultativa será equivalente:
 - (a) *em relação às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série:* à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série a serem amortizadas,

calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive), dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa (“Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Antecipada Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento das Notas Comerciais (exclusive) da respectiva série; e

i = 0,4000%.

(b) *em relação às Notas Comerciais 3ª Série*: maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens “(b.1)” e “(b.2)” abaixo:

(b.1) parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa (exclusive), e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento; ou

(b.2) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Antecipada Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo, somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série a serem amortizadas, referenciado a partir da Primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

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

Taxa DI = Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

5.24. Aquisição Facultativa

5.24.1. A Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais.

5.25. Condições de Pagamento

5.25.1. *Local e Data de Pagamento.* Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora, por meio de transferência eletrônica de recursos. Tais pagamentos devem ser realizados até às 12:00 horas (horário de São Paulo), exceto nos casos em que o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI coincidirem no mesmo dia, situação na qual os recursos deverão ser creditados impreterivelmente até às 10:00 horas da manhã (horário de São Paulo).

5.25.2. *Autorização para Retenção de Pagamentos.* A Securitizadora está autorizada a reter do Preço de Integralização as seguintes quantias: **(a)** a proporção devida à comissão dos Coordenadores, conforme estipulado no Contrato de Distribuição; **(b)** o valor total das Despesas, conforme descrito no **Anexo V** deste Termo de Emissão; **(c)** o montante destinado à constituição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Termo de Emissão.

5.25.3. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

5.25.4. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, observado que nas obrigações financeiras não será devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”) qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

5.25.5. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nos termos previstos neste Termo de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emitente, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

5.25.6. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

5.26. Publicidade

5.26.1. Todos os atos e decisões relativos às Notas Comerciais que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse da Titular das Notas Comerciais, deverão ser comunicados pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI.

5.27. Garantias

5.27.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emitente em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, Remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos neste Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deste Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), será constituído o Aval.

5.27.2. Aval. Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas obrigam-se, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emitente venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o presente Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento ("Aval").

5.27.2.1. O Aval aqui referido é prestado pelos Avalistas, em caráter irrevogável e irretratável até a quitação integral das Obrigações Garantidas. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas neste Termo de Emissão, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Emitente, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

5.27.2.2. Os Avalistas se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Emitente, o pagamento de qualquer valor pago em decorrência deste Aval, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Emitente não tenham sido integralmente pagas.

5.27.2.3. Caso os Avalistas recebam qualquer pagamento da Emitente em decorrência do Aval aqui prestado, os Avalistas receberão referidos valores em caráter fiduciário e se comprometem a, após notificação da Securitizadora acerca da existência de valores pendentes de pagamento, transferir para a Conta Centralizadora os valores devidos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do recebimento da referida notificação, sendo que tais recursos deverão ser utilizados exclusivamente para o adimplemento dos CRI.

5.27.2.4. O Aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

- 5.27.2.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações.
- 5.27.2.6. As Partes desde já reconhecem que o Aval é prestada por prazo determinado, tendo como data de vencimento a data do pagamento integral do valor total das Obrigações Garantidas.
- 5.27.2.7. Os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

CLÁUSULA SEXTA – COVENANTS

6.1. Covenants. A Emitente deverá assegurar durante o prazo da Emissão, que o seguinte *covenant* seja respeitado ("Covenant").

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido < 65% (sessenta e cinco por cento)

Dívida Líquida: significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emitente, o valor resultante da soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures, de curto e longo prazo, bem como obrigações assumidas perante terceiros, sendo certo que, neste último caso, ficam excetuadas as Obrigações Futuras Terceiros (conforme abaixo definido); subtraído o montante correspondente ao total de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras.

Para fins deste Contrato, consideram-se "Obrigações Futuras Terceiros" as obrigações perante terceiros que apenas se tornem exigíveis no momento da efetiva comercialização e recebimento dos recursos oriundos da venda das unidades imobiliárias, as quais encontram-se, na presente data, classificadas nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emitente sob as rubricas "repasse a terceiros" e "instrumentos de dívida com terceiros", e que correspondem à totalidade das referidas rubricas. Fica certo e ajustado que qualquer ajuste na composição ou reclassificação das referidas rubricas ou práticas contábeis deverão ser objeto de notas explicativas por meio das quais seja possível identificar a extensão dos valores correspondentes às obrigações assumidas perante terceiros e às Obrigações Futuras Terceiros, nos termos desta Cláusula.

Patrimônio Líquido: significa a participação residual nos ativos da entidade após a dedução de todos os seus passivos, conforme definição da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) TG Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

6.2. Anualmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva demonstração financeira consolidada auditada da Emitente, observado que referido envio poderá ocorrer até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social, caberá à Securitizadora proceder à verificação do cumprimento do *Covenant*, com base na referida demonstração financeira consolidada auditada da Emitente relativas ao exercício social imediatamente anterior. A primeira verificação será realizada com fundamento na demonstração financeira consolidada auditada da Emitente referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

6.3. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento do *Covenant*, a Securitizadora deverá notificar a Emitente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-los a respeito do referido descumprimento, sendo certo que tal descumprimento será caracterizado um Evento de Inadimplemento Não Automático (conforme abaixo definido).

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista nas cláusulas abaixo, a Emitente estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais.

7.2. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

- (i) descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária devida perante os Titulares das Notas Comerciais relativa ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e/ou da Amortização Programada, prevista neste Termo de Emissão, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Emitente e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou de qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira, conforme aplicável;
- (iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial formulado pela Emitente e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou por qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, inclusive, mas não se limitando, ao requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial e a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, no caso de não ter sido efetivada a abertura de capital da Emitente, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iv) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro da Emitente e/ou de suas Controladas, seja na qualidade de pagadora principal ou coobrigada, em valor individual ou agregado equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Emitente e/ou de Afiliada, de qualquer Avalista, exceto **(a)** se

decorrente de uma Reorganização Societária Autorizada da Emitente (conforme abaixo definida); e/ou **(b)** pelo encerramento de Afiliada como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto por ela desenvolvido;

- (vi) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou de qualquer Avalista assumidas neste Termo de Emissão ou em um Documento da Operação;
- (vii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade, ineficácia, extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste Termo de Emissão e de qualquer Documento da Operação, seja por decisão judicial ou administrativa, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (viii) prática, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista (bem como pelas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou qualquer de suas disposições;
- (ix) descumprimento, pela Emitente, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Emissão; e
- (x) transformação da forma societária da Emitente para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive se a referida transformação societária não for permitida no artigo 46 da Lei 14.195.

7.3. Constituem eventos de inadimplemento que facultam a declaração do vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos" e, quando denominados em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, cada evento, um "Evento de Inadimplemento"):

- (i) descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária que não aquelas previstas na Cláusula 7.2 (i) deste Termo de Emissão, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) com exceção ao previsto no item (iv) abaixo no que tange às Controladas da Emitente, protesto de títulos contra a Emitente, suas Controladas e/ou as Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias

Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: **(a)** o protesto for suspenso, cancelado, sustado ou quitado; ou **(b)** o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas garantias em juízo, em valor não inferior ao montante protestado, e desde que, caso as garantias prestadas venham a ser rejeitadas ou consideradas insuficientes pelo juízo, sejam prestadas, no prazo indicado em decisão judicial, as novas garantias ou realizadas as demais medidas necessárias, conforme determinadas pelo juízo;

- (iv) autuação contra as Controladas da Emitente de cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em valor equivalente ou superior a 3,00% (três por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, que resulte ou não em protesto de título; salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de lançamento tributário ou do protesto: **(a)** quanto a eventual protesto, forem tomadas as medidas determinadas de acordo com o item “iii”, acima; ou **(b)** for quitado o tributo ou for obtida a suspensão da sua exigibilidade, inclusive mediante impugnação administrativa tempestiva do lançamento tributário e, no prazo legal aplicável, ajuizamento de medida judicial cabível para a suspensão e o cancelamento do lançamento tributário, com a apresentação das garantias eventualmente requeridas para tanto; ressalvado que, caso o tributo venha a se tornar exigível, a ausência de sua quitação ou nova suspensão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis será considerada um Evento de Inadimplemento Não Automático, na forma deste item;
- (v) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (vi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo) à Emitente e/ou a qualquer Avalista;
- (vii) descumprimento do *Covenant*;
- (viii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, de qualquer de suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documento da Operação;
- (ix) alteração no objeto social da Emitente e/ou de qualquer Avalista que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente e/ou pelo respectivo Avalista;

- (x) transformação, cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, qualquer Controlada da Emitente e/ou qualquer Avalista, exceto **(1)** pela incorporação, pela Emitente (de tal forma que a Emitente seja a incorporadora), de qualquer Controlada, Afiliada e/ou Avalista e/ou quaisquer de seus sócios; ou **(2)** pela incorporação ou fusão entre os Avalistas; ou **(3)** caso a reorganização societária da Emitente, das Controladas e/ou dos Avalistas ocorra de modo que os bens respectivos continuem a ser detidos, diretamente e/ou indiretamente, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, sem transmissão de qualquer fração a terceiros; ou **(4)** caso a reorganização societária de uma Controlada seja realizada com propósito de pagamento de Obrigações Futuras Terreneiros; ou **(5)** pela cisão de qualquer Controlada da Emitente que não resulte, individual ou cumulativamente (ou seja, considerando uma ou mais cisões), considerando o efeito agregado das referidas cisões ocorridas nos 6 (seis) meses imediatamente anteriores, em redução igual ou superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido não consolidado da Emitente, de acordo com as suas últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis à época da referida cisão, e desde que respeitado o *Covenant*; ou **(6)** alienação de ações/quotas de emissão dos Avalistas entre os atuais sócios pessoas físicas, para fins de planejamento sucessório; ou **(7)** pela transformação da Emitente em companhia aberta, com suas ações negociadas em mercado de valores mobiliários, desde que cumulativamente **(a)** o percentual de ações de emissão da Emitente em livre circulação e negociação na bolsa de valores (*free float*) não ultrapasse o limite de 30% (trinta por cento) do capital social da Emitente e **(b)** os acionistas que detenham participação superior a 30% (trinta por cento) das ações da Emitente, estejam em conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, a Legislação Trabalhista e a Legislação Ambiental (conforme abaixo definido) ("Reorganização Societária Autorizada da Emitente");
- (xi) redução de capital social da Emitente e/ou dos Avalistas, exceto para absorção de prejuízos;
- (xii) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas, exceto se a alteração e/ou mudança de Controle, ocorra devido a eventual sucessão obrigatória para herdeiros necessários;
- (xiii) resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, quando aplicável), caso a Emitente e/ou os Avalistas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste instrumento, desde que não sanada no respectivo prazo de cura;
- (xiv) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

- (xv) comprovação de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização, de qualquer declaração ou informação prestada pela Emitente e/ou por qualquer Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) dias contados da constatação;
- (xvi) questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer termos e condições deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou seus aditamentos;
- (xvii) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Emitente em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Emitente, da ocorrência de tais atos;
- (xviii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente e/ou o respectivo Avalista comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xix) descumprimento pela Emitente, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;
- (xx) violação pela Emitente, por suas Afiliadas, pelos Avalistas e seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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 nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento

Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (em conjunto, a “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”) conforme aplicáveis;

- (xxi) existência contra a Emitente, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e qualquer dos Avalistas, bem como contra seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii) constituição de qualquer **(a)** garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; **(b)** outro ônus, real ou não, ou gravame; ou **(c)** um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes (“Ônus”), sobre quaisquer dos bens da Emitente (diretamente ou por meio de suas controladas), em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima, exceto **(1)** se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(2)** no caso de uma eventual renovação de garantia já prestada nesta data pela Emitente ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso; **(3)** pela constituição de Ônus no âmbito de processos judiciais ou arbitrais envolvendo a Emitente; ou **(4)** pela constituição de Ônus no Curso Ordinário dos Negócios da Emitente (conforme abaixo definido), diretamente ou por meio de suas Controladas e desde que respeitado o *Covenant*;
- (xxiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emitente e/ou qualquer de suas Controladas e/ou por qualquer Avalista (no caso dos Avalistas, apenas se a transferência ou ato similar for realizada para fins comerciais de modo a executar o objeto social da Emitente, relacionado exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários), diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, exceto em relação: **(a)** à alienação de ativos pelas sociedades desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários Controladas pela Emitente e/ou qualquer Avalista no Curso Ordinário dos Negócios; ou **(b)** à alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, desde que realizada no Curso Ordinário dos Negócios; os quais ficam expressamente permitidos.

7.4. Para fins deste Termo de Emissão, define-se:

- (i) “Afiladas” cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios;
- (ii) “Controle” o controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) “Controladora” qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade;
- (iv) “Controlada” qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica;
- (v) “Curso Ordinário dos Negócios” significam quaisquer atividades desenvolvidas de modo a alcançar os respectivos objetos sociais das sociedades, de modo consistente com as práticas da respectiva sociedade e regulamentação aplicável; e
- (vi) “Efeito Adverso Relevante” é qualquer efeito adverso relevante na: **(a)** situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emitente ou da Avalista; e/ou **(b)** capacidade da Emitente ou da Avalista de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.

7.5. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento acima deverá ser comunicada pela Emitente à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da ciência de sua ocorrência. O descumprimento do dever de informar, pela Emitente, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.6. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu conhecimento sobre a ocorrência do referido Evento de Inadimplemento, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a ser realizada nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI.

7.7. Para fins da deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado, a decisão da Securitizadora deverá seguir a deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos e quóruns previstos nos termos do Termo de Securitização.

7.8. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 7.6 acima: **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos

Titulares dos CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, da realização do resgate antecipado dos CRI.

7.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS NOTAS COMERCIAIS

8.1. Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei 14.195, aplicar-se-á às assembleias especiais dos titulares das Notas Comerciais o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de debenturistas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse ("Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais").

8.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares dos CRI em sede de assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI"), a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Notas Comerciais, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3. A Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais poderá ser realizada de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital.

8.4. A Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais poderá ser convocada pela Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais.

8.5. A convocação da Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no

prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Titular das Notas Comerciais.

8.6. A Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais instalar-se-á com a presença da Titular das Notas Comerciais.

8.7. A presidência da Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais caberá à Titular das Notas Comerciais.

8.8. A presença dos representantes legais da Emitente na Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais é obrigatória.

8.9. Nas deliberações da Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais, a cada uma das Notas Comerciais em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais dependerão de aprovação da Titular das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.10. As deliberações tomadas pela Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

8.11. Sem prejuízo das demais disposições sobre a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, as Partes declaram, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, que as deliberações em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento, deverão ser aprovadas, **(a)** em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(b)** em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável;
- (ii) alterações **(a)** da remuneração dos CRI; **(b)** da data de vencimento dos CRI; **(c)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e remuneração dos CRI; **(d)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado dos CRI e amortização antecipada dos CRI; **(e)** dos quóruns previstos neste Termo de Emissão e do Termo de Securitização; **(f)** dos Eventos de Inadimplemento; e **(g)** do Aval, deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; e
- (iii) as demais deliberações deverão ser aprovadas, **(a)** em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, ou **(b)** em segunda

convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

8.12. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será considerado “CRI em Circulação” a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Emitente, os Avalistas e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emitente e os Avalistas se obrigam, conforme aplicável, a:

- (i) disponibilizar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:
 - (a) em relação à Emitente, até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, podendo a Securitizadora solicitar à Emitente esclarecimentos adicionais que se façam necessários; bem como **(2)** declaração assinada pelo diretor financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emitente, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emitente, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(i)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou **(ii)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Emitente; e **(4)** cópia de relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Covenant pela Emitente, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Covenant do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Covenant pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (b) em relação à Emitente, caso aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas de suas divulgações, ou em até 30 (trinta) dias após o término

de cada trimestre social, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo trimestre (ITR) acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; bem como **(2)** declaração assinada pelo diretor financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e **(3)** cópia de relatórios, preparados pela Emitente, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do *Covenant* pela Emitente, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse *Covenant*, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido *Covenant* pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c)** em relação aos Avalistas, até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras;
- (d)** no prazo de até 5 (cinco) dias após sua divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Oferta, contratada na forma da Cláusula 5.13 acima;
- (e)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, fornecer qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoável solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (f)** informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Termo de Emissão deixem de ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;
- (g)** qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (h)** qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Emitente e/ou de qualquer Avalista, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Inadimplemento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (i)** os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

- (ii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (iii) disponibilizar, via sistema de informações periódicas e eventuais da CVM, as demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as normas de divulgação de informações determinadas pela legislação e pela regulamentação da CVM;
- (iv) cumprir todas as determinações da CVM e da B3, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- (vi) comparecer às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que formalmente solicitado, nos termos deste Termo de Emissão;
- (vii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (viii) cumprir a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, por si e suas Afiliadas, bem como seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando a mando e na condição de administradores, representantes e/ou prepostos da referidas instituições), na medida em que: **(a)** mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** no melhor de seu conhecimento, os administradores estatutários da Emitente não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; **(c)** 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 **(d)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;
- (ix) cumprir qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a leis, regulamentos e demais normas trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional ("Legislação Trabalhista"), na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente;

- (x) não praticar atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xi) com relação à Emitente e aos Avalistas, cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue (“Legislação Ambiental”), exceto (a) em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensão pela autoridade administrativa ou judicial competente; ou (b) por aquelas cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante; e
- (xii) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula Décima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração.

9.2. Divulgação de Informações. A Emitente e os Avalistas autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a divulgar todos os dados e informações das Notas Comerciais, incluindo a cópia da demonstração financeira consolidada auditada da Emitente do último exercício social encerrado, conforme fornecido pela Emitente, nos termos desta cláusula, podendo a cópia da demonstração financeira consolidada auditada da Emitente ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual.

9.3. Indenização. A Emitente e os Avalistas, por si e por seus Afiliados, obrigam-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente incorrer em decorrência (i) do descumprimento com dolo pela Emitente e/ou Avalistas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais são parte; (ii) de falsidade ou omissão (neste caso, dolosa) contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente e/ou Avalistas nos Documentos da Operação dos quais são parte; (iii) ação ou omissão dolosa da Emitente e/ou Avalistas.

9.3.1. O pagamento da indenização acima será realizado pela Emitente e/ou Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

9.3.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emitente e aos Avalistas, a Securitizadora deverá notificar a Emitente e os Avalistas, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emitente e/ou os Avalistas possa(m) assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emitente e os Avalistas e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com

a razoabilidade necessária. Caso a Emitente e/ou os Avalistas não assumam a defesa, esta(es) reembolsará(ão) ou pagará(ão) o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

- 9.3.3.** O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: **(i)** honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e **(ii)** quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão do instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.
- 9.3.4.** Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emitente e/ou aos Avalistas, conforme aplicável, os montantes restituídos.
- 9.3.5.** As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.
- 9.3.6.** Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emitente e/ou os Avalistas, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

- 10.1.** A Emitente declara à Securitizadora, que, nesta data:
- (i)** é sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
 - (ii)** este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e é exequível, de acordo com os seus termos;
 - (iii)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em nome da Emitente, as obrigações estabelecidas deste Termo de Emissão;

- (iv) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vi) não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Termo de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vii) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (viii) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;
- (ix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (x) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dela decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e regulamentares necessários para tanto, não se encontrando impedida de realizar a Emissão das Notas Comerciais;
- (xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes em relação à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto (a) os regulamentos, leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas até a presente data ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) a celebração deste Termo de Emissão, a assunção e o cumprimento das obrigações dela decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer disposições contidas em seus documentos societários; (b) contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Emissão, do qual a Emitente seja parte ou aos quais esteja vinculada, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade; (c) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Emitente esteja sujeita ou, no melhor conhecimento da Emitente, qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (d) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar),

arbitral ou administrativa que afete a Emitente ou, no seu melhor conhecimento, qualquer dos bens de sua propriedade;

- (xiii)** não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que **(a)** que cause um Efeito Adverso Relevante; **(b)** afete o pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão; e/ou **(c)** afete os seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão, conforme aplicável; ou **(d)** vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;
- (xiv)** desconhece qualquer descumprimento por si, suas Controladas e Controladores, seus administradores e empregados, agindo em nome e benefício da Emitente, às normas e legislação relacionados à Legislação Trabalhista e à Legislação Ambiental, que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xv)** desconhece qualquer descumprimento por si, suas Controladas e Controladores, seus administradores e empregados, agindo em nome e benefício da Emitente, às normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xvi)** não pratica atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xvii)** a presente Emissão não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
- (xviii)** os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência;
- (xix)** as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emitente relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2025, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Emitente, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com a legislação e com a regulamentação aplicáveis;
- (xx)** as declarações prestadas pela Emitente nos Documentos da Operação dos quais a Emitente é parte são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas; e

- (xxi)** cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Notas Comerciais, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão.
- 10.2.** Cada Avalista, individualmente, declara à Securitizadora, que, nesta data:
- (i)** é sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
 - (ii)** este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e é exequível, de acordo com os seus termos;
 - (iii)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em nome do Avalista, as obrigações estabelecidas deste Termo de Emissão;
 - (iv)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
 - (v)** está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
 - (vi)** não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Termo de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
 - (vii)** as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
 - (viii)** foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;
 - (ix)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
 - (x)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dela decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e regulamentares necessários para tanto, não se encontrando impedida de realizar cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão;

- (xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes em relação à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto (a) os regulamentos, leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas até a presente data ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) a celebração deste Termo de Emissão, a assunção e o cumprimento das obrigações dela decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer disposições contidas em seus documentos societários; (b) contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Emissão, do qual o Avalista seja parte ou aos quais esteja vinculada, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade; (c) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Avalista esteja sujeita ou, no melhor conhecimento do Avalista, qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (d) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete o Avalista ou, no seu melhor conhecimento, qualquer dos bens de sua propriedade;
- (xiii) não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que (a) que cause um Efeito Adverso Relevante; (b) afete o pontual cumprimento das obrigações assumidas pelos Avalistas perante a Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão; e/ou (c) afete os seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão, conforme aplicável; ou (d) vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;
- (xiv) desconhece qualquer descumprimento por si e suas Controladas, seus administradores e empregados, agindo em nome e benefício do Avalista, às normas e legislação relacionados à Legislação Trabalhista e à Legislação Ambiental, que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) desconhece qualquer descumprimento por si e suas Controladas, seus administradores e empregados, agindo em nome e benefício do Avalista, às normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii) não pratica atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xvi) a presente Emissão não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como

não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

- (xvii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Notas Comerciais, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão; e
- (xviii) as declarações prestadas nos Documentos da Operação dos quais os Avalistas são partes são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

10.3. Caso quaisquer das declarações prestadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, neste Termo de Emissão tornem-se total ou parcialmente falsas, ou ainda, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se comprometem a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos deste Termo de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente e os Avalistas:

Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul
CEP 74.093-250, Goiás, GO
At: Alexandre Pedreira Pereira
Tel: (62) 3220-8800
E-mail: controladoria@buritiempreendimentos.com.br; operacoes@buritiempreendimentos.com.br;
alexandre@buritiempreendimentos.com.br

Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo – SP
At.: Atendimento Virgo
E-mail: atendimento@virgo.inc
Telefones: (11) 3320-7474

Para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

11.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

11.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

11.4. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: (i) por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; (ii) por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

11.5. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Emissão.

11.6. Nada contido no presente Termo de Emissão afetará o direito da Securitizadora de promover a citação da Emitente, conforme o caso, por qualquer outra forma permitida pela lei aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Tributos sobre as Notas Comerciais. A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxa, bem como quaisquer outros encargos, incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("Tributos").

12.1.1. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais serão integralmente suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Titular das Notas Comerciais sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, acrescido de eventuais multas e penalidades.

12.2. Tributos sobre os CRI. Exceto no caso de Evento Tributário, a Emitente não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que, conforme a legislação em vigor na Data de

Emissão, incidam sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DESPESAS

13.1. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula:

- (i) as despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, indicadas no **Anexo V** deste Termo de Emissão (“Despesas Iniciais”) serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento;
- (ii) as despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Registro Geral de Imóveis, Registros de Títulos e Documentos e/ou Junta Comerciais, serão pagas diretamente pela Emitente e/ou pelos Avalistas;
- (iii) as Despesas da Operação, incluindo as despesas recorrentes e extraordinárias necessárias para manutenção da Operação, indicadas no **Anexo V** deste Termo de Emissão (“Despesas Extraordinárias” e “Despesas Recorrentes”, respectivamente), serão de responsabilidade da Emitente e/ou dos Avalistas, mediante a utilização, pela Securitizadora, do Fundo de Despesas;
- (iv) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, a Securitizadora poderá custear referidas despesas às expensas do Patrimônio Separado, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva e integral da Emitente;
- (v) as Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;
- (vi) no caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Emitente. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Emitente para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Emitente não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Emitente;
- (vii) a remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

a. pela prestação de serviços de custódia das CCI (i) parcela única no valor indicado no **Anexo V** deste Termo de Emissão, referente ao registro das CCI desta Emissão junto à B3, devida até o 1º (primeiro) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcela única de implantação no valor indicado no **Anexo V** deste Termo de Emissão, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (iii) parcelas anuais, no valor indicado **Anexo V** deste Termo de Emissão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (ii) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

b. em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (1) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários; e (2) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”, sendo que as parcelas citadas neste item, devidas a título de remuneração do Custodiante, incluindo a hora-homem, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

c. 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

d. As parcelas supra poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta comercial.

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

(viii) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:

a. pelas atividades do Escriturador dos CRI, (i) uma parcela de implantação no valor indicado no **Anexo V** deste Termo de Emissão, devida até o 1º (primeiro) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados

da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e, o valor anual indicado no no **Anexo V** deste Termo de Emissão para os CRI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; até o resgate total dos CRI, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada 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 partir da primeira data de pagamento de referida despesa;

b. 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

c. As parcelas supra poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta comercial.

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

13.2. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais, em valor equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente (“Fundo de Despesas”).

13.2.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Emitente (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

13.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a sua recomposição ocorrerá por aporte direto do Emitente na Conta Centralizadora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

13.2.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Emitente às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

13.2.4. As transferências de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas à Emitente serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

13.3. Reembolso de Despesas. Sem prejuízo do regramento acima a respeito do Fundo de Despesas, a Emitente se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Emitente, nesse sentido.

13.3.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

13.3.2. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

13.3.3. Na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emitente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Emissão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Termo de Emissão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Termo de Emissão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

14.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.3. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

14.4. Sucessão. Este Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

14.5. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

14.6. Aditamentos. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes. As Partes concordam que o presente Termo de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) de alterações já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) ou devidamente aprovadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, incluindo os ajustes necessários para a alteração da porcentagem final destinada a cada imóvel da Destinação dos Recursos, conforme indicado na Cláusula 3.6 acima, e a Reorganização Societária Autorizada da Emitente; (iii) de exigências formuladas pela CVM, pela B3, pela ANBIMA; ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na denominação social, endereço e e-mail, entre outros.

14.7. Substituição dos Acordos Anteriores. Fica desde logo estipulado que este Termo de Emissão revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

14.8. Título Executivo. Este Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão.

14.9. Proteção de Dados. As Partes declaram, por meio deste instrumento, que na hipótese de haver operação de tratamento de dados pessoais, observarão toda a legislação aplicável sobre privacidade, proteção de dados e sigilos inclusive à Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”), sem exclusão das demais normas setoriais ou gerais que versam sobre o tema. Ainda, as Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

14.9.1. Monitoramento de Riscos. O Emitente autoriza Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC E B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

14.10. Cessão. As Partes não poderão ceder, ou de qualquer outra forma transferir, seus direitos e obrigações previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão, total ou parcialmente, a terceiros sem a aprovação das demais Partes, exceto nas hipóteses autorizadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

14.11. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Termo de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Emissão, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEI E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

15.1. O presente Termo de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão digitalmente, conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de julho de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas 1/3 do “Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

Decoupled by

Alexandre Pedreira Periera

Assinado por: ALEXANDRE PEDREIRA PEREIRA.91548010278
CPF: 91548010278
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:50:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multiple v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Multiple v5
SHA256:7F7D0CB410...

Decoupled by

Silene Guimarães Penna

Assinado por: SILENE GUIMARAES PENNA.19774532104
CPF: 19774532104
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:53:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multiple v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Multiple v5
SHA256:7F7D0CB410...

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Decoupled by

Evelyn Chen

Assinado por: EVELYN CHEN WU.13655894770
CPF: 13655894770
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 | 22:46:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v5
SHA256:47F3CC8E91DA8C...

Decoupled by

Luiza Berkenhoff Reis

Assinado por: LUIZA HEIKENHOFF REIS.12227750714
CPF: 12227750714
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 | 22:35:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VotusConferencia
C: BR
Emissor: AC Cartasign RFB OS
SHA256:1CA45A79F47948B...

Página de assinaturas 2/3 do “Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”

MCP HOLDING ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS LTDA.

DocuSigned by

Moisés Carvalho Pereira

Assinado por: MOISES CARVALHO PEREIRA 0967916288
CPF: 0967916288
Datahora da Assinatura: 23/07/2025 (20:51:40 BRT)
ID: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multiple v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Multiple v5

SGPENNA PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.

DocuSigned by

Silvany Guimarães Penna

Assinado por: SILVANY GUIMARAES PENNA 18774532104
CPF: 18774532104
Datahora da Assinatura: 23/07/2025 (20:53:01 BRT)
ID: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multiple v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Multiple v5

Página de assinaturas 3/3 do “Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by
Nathaniel Pereira Ribeiro
Assinado por: NATHANIEL PEREIRA RIBEIRO NETO 27261467865
CPF: 27261467865
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2025 | 17:58:45 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
-----34C6E7B3F9B71465-----

DocuSigned by
Ligia Maria Capelano
Assinado por: LIGIA MARIA CAPELANO 03329574801
CPF: 03329574801
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2025 | 19:28:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multipia v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Multipia v5
-----0B56A343D047D410-----

ANEXO I
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

I.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE

Notas Comerciais 1ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	12/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	14/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	14/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	12/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	14/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	14/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	12/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	14/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	14/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	14/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	14/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
17	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	14/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	14/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	14/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	14/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	14/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	14/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
29	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	14/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	14/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	13/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	12/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	14/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

35	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	14/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	14/09/2028	Sim	Sim	Não	4,1667%
38	13/10/2028	Sim	Sim	Não	4,3478%
39	14/11/2028	Sim	Sim	Não	4,5455%
40	14/12/2028	Sim	Sim	Não	4,7619%
41	12/01/2029	Sim	Sim	Não	5,0000%
42	14/02/2029	Sim	Sim	Não	5,2632%
43	14/03/2029	Sim	Sim	Não	5,5556%
44	13/04/2029	Sim	Sim	Não	5,8824%
45	14/05/2029	Sim	Sim	Não	6,2500%
46	14/06/2029	Sim	Sim	Não	6,6667%
47	13/07/2029	Sim	Sim	Não	7,1429%
48	14/08/2029	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	14/09/2029	Sim	Sim	Não	8,3333%
50	11/10/2029	Sim	Sim	Não	9,0909%
51	14/11/2029	Sim	Sim	Não	10,0000%
52	14/12/2029	Sim	Sim	Não	11,1111%
53	14/01/2030	Sim	Sim	Não	12,5000%
54	14/02/2030	Sim	Sim	Não	14,2857%
55	14/03/2030	Sim	Sim	Não	16,6667%
56	12/04/2030	Sim	Sim	Não	20,0000%
57	14/05/2030	Sim	Sim	Não	25,0000%
58	14/06/2030	Sim	Sim	Não	33,3333%
59	12/07/2030	Sim	Sim	Não	50,0000%
60	14/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

I.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE E DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE

Notas Comerciais 2ª Série e Notas Comerciais 3ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	12/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	14/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	14/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	12/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	14/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	14/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	12/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	14/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	14/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	14/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	14/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
17	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	14/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	14/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	14/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	14/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	14/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	14/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
29	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	14/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	14/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	13/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	12/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	14/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	14/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%

37	14/09/2028	Sim	Sim	Não	1,6667%
38	13/10/2028	Sim	Sim	Não	1,6949%
39	14/11/2028	Sim	Sim	Não	1,7241%
40	14/12/2028	Sim	Sim	Não	1,7544%
41	12/01/2029	Sim	Sim	Não	1,7857%
42	14/02/2029	Sim	Sim	Não	1,8182%
43	14/03/2029	Sim	Sim	Não	1,8519%
44	13/04/2029	Sim	Sim	Não	1,8868%
45	14/05/2029	Sim	Sim	Não	1,9231%
46	14/06/2029	Sim	Sim	Não	1,9608%
47	13/07/2029	Sim	Sim	Não	2,0000%
48	14/08/2029	Sim	Sim	Não	2,0408%
49	14/09/2029	Sim	Sim	Não	2,0833%
50	11/10/2029	Sim	Sim	Não	2,1277%
51	14/11/2029	Sim	Sim	Não	2,1739%
52	14/12/2029	Sim	Sim	Não	2,2222%
53	14/01/2030	Sim	Sim	Não	2,2727%
54	14/02/2030	Sim	Sim	Não	2,3256%
55	14/03/2030	Sim	Sim	Não	2,3810%
56	12/04/2030	Sim	Sim	Não	2,4390%
57	14/05/2030	Sim	Sim	Não	2,5000%
58	14/06/2030	Sim	Sim	Não	2,5641%
59	12/07/2030	Sim	Sim	Não	2,6316%
60	14/08/2030	Sim	Sim	Não	2,7027%
61	13/09/2030	Sim	Sim	Não	4,1667%
62	14/10/2030	Sim	Sim	Não	4,3478%
63	14/11/2030	Sim	Sim	Não	4,5455%
64	13/12/2030	Sim	Sim	Não	4,7619%
65	14/01/2031	Sim	Sim	Não	5,0000%
66	14/02/2031	Sim	Sim	Não	5,2632%
67	14/03/2031	Sim	Sim	Não	5,5556%
68	14/04/2031	Sim	Sim	Não	5,8824%
69	14/05/2031	Sim	Sim	Não	6,2500%
70	13/06/2031	Sim	Sim	Não	6,6667%
71	14/07/2031	Sim	Sim	Não	7,1429%
72	14/08/2031	Sim	Sim	Não	7,6923%
73	12/09/2031	Sim	Sim	Não	8,3333%
74	14/10/2031	Sim	Sim	Não	9,0909%
75	14/11/2031	Sim	Sim	Não	10,0000%
76	12/12/2031	Sim	Sim	Não	11,1111%
77	14/01/2032	Sim	Sim	Não	12,5000%
78	13/02/2032	Sim	Sim	Não	14,2857%
79	12/03/2032	Sim	Sim	Não	16,6667%

80	14/04/2032	Sim	Sim	Não	20,0000%
81	14/05/2032	Sim	Sim	Não	25,0000%
82	14/06/2032	Sim	Sim	Não	33,3333%
83	14/07/2032	Sim	Sim	Não	50,0000%
84	13/08/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(dia) de (mês) de (ano)

À
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.

Período de (Data) até (Data).

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 20.961.867/0001-10, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Terceira do "*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*" ("Termo de Emissão", "Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), por meio do presente atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ (•) ((•) reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / DOC / e outros	Comprovante de pagamento: recibo / TED / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)

Total destinado no semestre	R\$ (•)
Valor total desembolsado à Emitente	R\$ (•)
Saldo a destinar	R\$ (•)
Valor Total da Oferta	R\$ (•)

Goiânia, (•) de (•) de 20(•)

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

(inserir assinaturas)

ANEXO III
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição de Notas Comerciais

Emitente

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 20.961.867/0001-10, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente").

Securitizadora ou Subscritor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S2", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de subscritor das Notas Comerciais ("Securitizadora").

Características da Emissão

Foram emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) notas comerciais, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, nos termos do Termo de Emissão (conforme abaixo definido), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora ("Notas Comerciais"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 23 de julho de 2025 ("Emissão"), perfazendo o valor total de R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*" celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Emitente, a Securitizadora e outros ("Termo de Emissão").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários.

A Emissão das Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora ("CRI") aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, intermediada por instituições financeiras

integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), sendo uma delas o coordenador líder, autorizadas no âmbito da Resolução da CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Coordenador Líder”), nos termos e condições a serem previstos em instrumento próprio, a ser celebrado entre a Emitente, a Titular das Notas Comerciais, os Avalistas e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Operação de Securitização”).

Condições Precedentes para Integralização

A integralização das Notas Comerciais encontra-se condicionada ao atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”).

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados.

Exceto se expressamente consignado neste Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto no Termo de Emissão.

Identificação do Subscritor

Nome: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		Tel.: (11) 3320-7474
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã		E-mail: atendimento@virgo.inc;
CEP 05.501-900	Cidade: São Paulo	UF: SP
CPF/CNPJ: 08.769.451/0001-08		

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais (●)	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma prevista no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, firmado, em caráter irrevogável e irretratável.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão, sob pena do Subscritor responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de suas obrigações.

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emitente, neste ato, declara, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação de que for parte; e (iii) ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação de que for parte; (iii) ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e (iv) que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, (●) de (●) de 2025. _____ BRASIL TERRENOS HOLDING S.A. _____ VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	

ANEXO IV
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emitente ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
Residencial Estoril - Rio Verde	Residencial Estoril Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 24.413.978/0001-43	R Itagiba Gonzaga Jaime, N 1521, Casa 03, Setor Central Rio Verde/GO, CEP 75901-180	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73949	Não	Não	Não
Residencial Santa Clara - Rio Verde	Residencial Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº24.258.848/0001-83	Rua Rc 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP75.905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72984	Não	Não	Não
Residencial Recanto Das Emas - Rio Verde	Residencial Recanto Das Emas 01 Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 03.671.404.0001/03	GO-210, Km 2 - Sentido Rio Verde (Stand de Vendas), Santa Elena, Rio Verde/GO CEP 75901-040	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72978	Não	Não	Não
Residencial Rio Verdão - Rio Verde	Residencial Rio Verdão Empreendimentos	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73860	Não	Não	Não

	Imobiliários Spe Ltda, Cnpj N°25.017.538/0001-30	Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905-899				
Residencial Boa Vista - Rio Verde	Residencial Boa Vista Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj N° 25.027.923/0001-68	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905-899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 75696	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Alagoinhas	Residencial Jardim Europa Alagoinha Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj N° 48.332.275/0001-59	R Doutor Carlos Azevedo - Quadra027 Lote 343, Alagoinhas/BA, Cep:48.000-191	Cartório de Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA, Matrícula: 33495	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Prime - Marechal Deodoro	S.M.M Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N° 41.481.290/0001-10	Rodovia AL101 Sul, Bairro Massagueira de Baixo, Marechal Deodoro/AL, CEP 57.160.000	Cartório de Registro de Imóveis de Maceió -AL, Matrícula: 24352	Não	Não	Não
Residencial Jardim Ipiranga - Xinguara	Residencial Jardim Tropical Ltda, Cnpj N° 14.976.693/0001-67	Av. Xingu, 254, Sala 03, Centro, Xinguara/PA, CEP 68.555-013	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xinguara-PA, Matrícula: 20168	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Premium - Redenção	Residencial Park Dos Buritis Iv Redenção Spe Ltda, Cnpj N°45.773.571/0001-05	Av. Brasil Quadra32 Lote 20 Sala 04, Park Dos Buritis I, Redenção/PA, CEP 68552-735	Cartório de Registro de imóveis RTDPJ e Registro Civil de Redenção - PA, Matrícula: 31292	Não	Não	Não
Residencial Parque Dos Ipês	Pauma e Brasil Empreendimentos Imobiliários - Spe	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Sala 32, Vila Liberdade, Presidente	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis, Comarca Presidente Prudente -SP, Matrícula: 92988	Não	Não	Não

- Presidente Prudente	Ltda, Cnpj N° 33.380.561/0001-12	Prudente/SP, CEP 19050-280				
Residencial Ayanda Eco Park - Uberaba	Ayanda Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N°35.701.955/0001-50	Praça Rui Barbosa, 300, sala 101, Uberaba/MG, CEP 38.010-240	Registro de Imóveis Primeiro Ofício, Comarca de Uberaba -MG, Matrícula: 97897	Não	Não	Não
Residencial Jardim Do Vale - Colatina	Fbbv Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N°40.102.716/0001-14	Av. Arnaldo Carlos Dos Santos, 3200, Benjamin Carlos Dos Santos, Colatina/ES, CEP 29712-417	Cartório do 1º Ofício Registro Geral de imóveis e anexos da Comarca de Colatina - ES, Matrícula: 54859	Não	Não	Não
Residencial Jardim Ipiranga - Barreiras BA	Beld Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N°20.073.145/0001-20	Av. Antonio Carlos Magalhaes, 5744, Jardim Ipiranga, Barreiras/PA, CEP 47803-000	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Barreiras-BA, Matrícula: 78944	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Premium (ARSE 141-A) - Palmas	Bac Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj N°21.357.289/0001-70	Q Acso 1 Av Jk-140-Conj 01 Lote 41A Edif Jk Business Center Loja 01, Palmas/TO, CEP 77015-012	Cartório de Registro Geral de Imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 130836	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Taquaralto - Palmas	B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj	Q 206 Sul Avenida Lo 5- Lote 7A Sala 29, Plano Diretor Sul Palmas/TO, CEP 77.020-504	Cartório Seventia de Registro de imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 172740	Não	Não	Não

	Nº31.328.832/0001-65					
Residencial Jardim America I - Porangatu	Btpr Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 44.621.226/0001-85	Av Avenida Adelino Americo De Azevedo - Quadra06 Lote 01 E 02 Sala 01, Residencial Cidade Jardim, Porangatu/GO, CEP 76550-000	Cartório de Registro de Imóveis, 1º Tabelionato de notas, Comarca de Porangatu GO, Matrícula: 22723	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Guaíba	Guaíba Empreendimentos Ltda, Cnpj Nº 48.025.693/0001-01	Av Carlos Gomes-141- Sala 1102, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90480-003	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Guíba RS, Matrícula: 68524	Não	Não	Não
Loteamento Jorge Surreaux - Viamão	Buriti Holding Participações Ltda, Cnpj Nº41.180.160/0001-47	Av. Mendanha, 1180, Centro, Viamão RS, CEP 94410-500	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Viamão - RS, Matrícula: 57835	Não	Não	Não
Loteamento Residencial Caminhos Do Sol	Sivieiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº89.472.195/0001-86	Av Pinheiro Machado, 710- Sala 03, Veranópolis/RS, CEP 95.330-000	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS,	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Ariquemes	Santa Luzia Empreendimentos E Participações Ltda, Cnpj Nº13.579.819/0001-05	Rod Br 364-Lote 13Bcd Km 518, P.A.D. Marechal Dutra, Ariquemes/RO, CEP 76872-854	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Ariquemes/RO, Matrícula: 13780	Não	Não	Não

Residencial Cidade Jardim Iii - Rio Largo	Cidade Jardim Iii Rio Largo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº52.943.824/0001-07	Rod Br 104 Lote 7 8 E 9, Prefeito Antonio Lins De Souza, Rio Largo/AL, CEP 57100-000	Cartório do 1º Ofício de registro Geral de Imóveis da Comarca Rio Largo/AL, Matrícula: 15542	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Duque De Caxias	Jardim Europa- Caxias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 51.601.453/0001-04	Av Presidente Vargas-132- Sala 701. Jardim 25 De Agosto, Duque De Caxias/RJ, Cep25070-330	Registro de Imóveis 3º Ofício da Comarca de Duque de Caxias RJ, Matrículas: 35.102/43259/43258/43256	Não	Não	Não
Residencial Jardim Europa - Presidente Prudente	Jmbp Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº44.608.242/0001-38	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Jardim Morishita, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis da Comarca Presidente Prudente/SP, Matrícula: 95080	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim Ii Etapa -2ºEtapa Santarém	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001-11	Av C -192 Quadra31E, Cidade Jardim, Santarém PA, CEP 68.035-000	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22444	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Itatiaia	Buriti Imóveis Ltda, Cnpj Nº53.913.255/0001-01	Rod Presidente Dutra -Km 310, Itatiaia/RJ, CEP 27580-000	Cartório de Registro de Imóveis Ofício único da Comarca de Itatiaia/RJ, Matrícula: 5618	Não	Não	Não
Residencial Jardim América - Tauá	Residencial Jardim America Tauá Spe	Fazenda Riacho Verde, s/n, Tauá/CE, CEP 63660-000	Cartório do Segundo Ofício de Tauá/CE, Matrícula: 8160	Não	Não	Não

	Ltda, Cnpj Nº 51.038.713/0001-85					
Residencial ARSO 182 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001- 49	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020- 504.	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 116.352	Não	Não	Não
Residencial ARSO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001- 49	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020- 504. Quadra 206 Sul Av. Lo5 Lt.7A CJ.11 - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, CEP 77.020-504	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170247	Não	Não	Não
Residencial ACSU SO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001- 49	Quadra Acsv Se 22, Avenida Lo 5, 18, Lote 7A Sala 37, Plano Diretor Sul, Palmas/TO. CEP 77020- 504. Quadra 206 Sul Av. Lo5 Lt.7A CJ.11 - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, CEP 77.020-504	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170244	Não	Não	Não
Condomínio Buriti Garden Premium - São Leopoldo	São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 60.595.630/0001-88	Av Carlos Gomes-110 -Edif Antares Center Sala 1103, CEP 90480-003, Porto Alegre/RS	Cartório de registro de Imóveis da comarca de São Leopoldo/RS, Matrícula: 116.642/116.643/116.644	Não	Não	Não

Residencial Jardim Eldorado - Guarapuava	Guarapuava Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj 48.141.488/0001-01	R Barão Do Rio Branco - 1132 -Sala 01, Guarapuava PR, CEP 85010-040	2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, Matrícula: 2146	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Balsas	Residencial Cidade Jardim Balsas Spe Ltda, Cnpj Nº 50.649.364/0001-75	ROD. Estadual MA-140, Quadra 195, Balsas/BA, CEP 65800-000	Cartório de Registro 1º Ofício, Comarca Balsas/ Ma, Matrícula: 38831	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim - Bela Vista	Oltava Consultoria e Empreendimentos Ltda., Cnpj Nº 49.252.332/0001-52	Fazenda Melancial, CEP 75.240-000, Bela Vista de Goia	Cartório de Registro de Imóveis e TDPJ da Comarca de Bela Vista/GO, Matrícula: 27552	Não	Não	Não
Residencial Cidade Jardim 3ª Etapa,	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001- 11	Av. Engenheiro Fernando Guilhon - Santarenzinho, Santarém/PA, CEP 68.035- 000	Cartório de Registro de imóveis 1º Ofício de Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22447	Não	Não	Não
Residencial Jardim Tropical - Crato	Residencial Cidade Jardim Crato Spe Ltda., Cnpj Nº 52.443.490/0001-02	Av Padre Cicero, s/n, Sítio São José, Crato/CE, CEP 63.133-830	Cartório Geraldo Lobo 2º Ofício da comarca de Crato/CE, Matrícula: 188116/15371/18174	Não	Não	Não
Residencial Jardim Tropical - Itapipoca	Residencial Jardim Tropical Itapipoca Spe Ltda, Cnpj Nº 53.779.140/0001-76	Av Anastacio Braga. 3348. Cacimbas, Itapipoca/CE, CEP 62502-492	Cartório Moura 2º Ofício de Itapipoca/CE, Matrículas: 4498/4488/4483/4479	Não	Não	Não

TABELA 2 - FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante neste Anexo (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
RESIDENCIAL ESTORIL - RIO VERDE	Construção	R\$38.029.464,50	R\$ 34.615.036,71	R\$ 3.414.427,79	R\$ 3.317.275,82	R\$ 3.414.427,79	R\$ 3.414.427,79	0,38%
RESIDENCIAL SANTA CLARA - RIO VERDE	Construção	R\$23.676.827,13	R\$ 21.081.068,36	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.521.900,69	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.595.758,78	0,29%
RESIDENCIAL RECANTO DAS EMAS - RIO VERDE	Construção	R\$ 35.069.903,31	R\$ 32.474.144,54	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.521.900,69	R\$ 2.595.758,78	R\$ 2.595.758,78	0,29%
RESIDENCIAL RIO VERDÃO - RIO VERDE	Construção	R\$ 25.884.146,59	R\$ 20.959.395,03	R\$ 4.924.751,56	R\$ 4.784.625,79	R\$ 4.924.751,56	R\$ 4.924.751,56	0,55%
RESIDENCIAL BOA VISTA - RIO VERDE	Construção	R\$ 22.884.377,71	R\$ 20.614.261,35	R\$ 2.270.116,36	R\$ 2.205.523,90	R\$ 2.270.116,36	R\$ 2.270.116,36	0,25%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - ALAGOINHAS	Construção	R\$ 40.864.618,94	R\$ 9.377.642,58	R\$ 31.486.976,36	R\$ 30.591.065,80	R\$ 31.486.976,36	R\$ 31.486.976,36	3,50%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PRIME - MARECHAL DEODORO	Construção	R\$ 41.739.719,62	R\$ 6.051.021,19	R\$ 35.688.698,43	R\$ 34.673.234,72	R\$ 35.688.698,43	R\$ 35.688.698,43	3,96%

RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - XINGUARA	Construção	R\$ 34.071.774,40	R\$ 16.169.544,45	R\$ 17.902.229,95	R\$ 17.392.851,19	R\$ 17.902.229,95	R\$ 17.902.229,95	1,99%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - REDENÇÃO	Construção	R\$ 84.234.918,87	R\$ 13.116.082,16	R\$ 71.118.836,71	R\$ 69.095.266,21	R\$ 71.118.836,71	R\$ 71.118.836,71	7,90%
RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS - PRESIDENTE PRUDENTE	Construção	R\$ 66.253.457,77	R\$ 26.568.809,76	R\$ 39.684.648,01	R\$ 38.555.486,07	R\$ 39.684.648,01	R\$ 39.684.648,01	4,41%
RESIDENCIAL AYANDA ECO PARK - UBERABA	Construção	R\$ 7.680.178,77	R\$ 3.759.959,10	R\$ 3.920.219,67	R\$ 3.808.676,21	R\$ 3.920.219,67	R\$ 3.920.219,67	0,44%
RESIDENCIAL JARDIM DO VALE - COLATINA	Construção	R\$ 44.986.235,10	R\$ 8.026.099,82	R\$ 36.960.135,28	R\$ 35.908.494,91	R\$ 36.960.135,28	R\$ 36.960.135,28	4,10%
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - BARREIRAS	Construção	R\$ 16.516.532,58	R\$ 3.083.018,17	R\$ 13.433.514,41	R\$ 13.051.285,67	R\$ 13.433.514,41	R\$ 13.433.514,41	1,49%
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - PALMAS	Construção	R\$ 52.167.851,85	R\$ 3.550.946,81	R\$ 48.616.905,04	R\$ 47.233.590,30	R\$ 48.616.905,04	R\$ 48.616.905,04	5,40%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - TAQUARALTO - PALMAS	Construção	R\$ 26.269.837,84	R\$ 1.491.889,25	R\$ 19.415.948,59	R\$ 18.863.499,44	R\$ 19.415.948,59	R\$ 19.415.948,59	2,16%
RESIDENCIAL JARDIM AMERICA I - PORANGATU	Construção	R\$ 23.573.769,58	R\$ 4.186.551,12	R\$ 19.387.218,46	R\$ 18.835.586,78	R\$ 19.387.218,46	R\$ 19.387.218,46	2,15%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - GUAIBA	Construção	R\$ 56.450.808,54	R\$ 1.031.419,08	R\$ 5.419.389,46	R\$ 53.842.521,12	R\$ 55.419.389,46	R\$ 55.419.389,46	6,15%
LOTEAMENTO JORGE SURREAUX - VIAMÃO	Construção	R\$ 14.388.642,20	R\$ 198.314,51	R\$ 14.190.327,69	R\$ 13.786.565,06	R\$ 14.190.327,69	R\$ 14.190.327,69	1,58%
LOTEAMENTO CAMINHOS DO SOL - CAXIAS DO SUL	Construção	R\$ 26.521.847,34	R\$ 1.052.736,69	R\$ 25.469.110,65	R\$ 24.744.428,65	R\$ 25.469.110,65	R\$ 25.469.110,65	2,83%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ARIQUEMES	Construção	R\$ 55.189.608,66	R\$ 6.450.609,84	R\$ 48.738.998,82	R\$ 47.352.210,10	R\$ 48.738.998,82	R\$ 48.738.998,82	5,41%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III - RIO LARGO	Construção	R\$ 57.237.604,35	R\$ 6.399.985,63	R\$ 50.837.618,72	R\$ 49.391.117,20	R\$ 50.837.618,72	R\$ 50.837.618,72	5,64%
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - DUQUE DE CAXIAS	Construção	R\$ 21.628.326,30	R\$ 8.333.342,60	R\$ 13.294.983,70	R\$ 12.916.696,62	R\$ 13.294.983,70	R\$ 13.294.983,70	1,48%

RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - PRESIDENTE PRUDENTE	Construção	R\$ 14.186.824,52	R\$ 6.534.366,62	R\$ 7.652.457,90	R\$ 7.434.719,69	R\$ 7.652.457,90	R\$ 7.652.457,90	0,85%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II ETAPA - SANTARÉM	Construção	R\$ 35.711.429,70	R\$ 867.265,69	R\$ 34.844.164,01	R\$ 33.852.730,15	R\$ 34.844.164,01	R\$ 34.844.164,01	3,87%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III ETAPA - SANTARÉM	Construção	R\$ 47.676.957,35	R\$ 73.019,45	R\$ 47.603.937,90	R\$ 46.249.445,49	R\$ 47.603.937,90	R\$ 47.603.937,90	5,29%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ITATIAIA	Construção	R\$ 25.299.311,83	R\$ 1.026.546,86	R\$ 24.272.764,97	R\$ 23.582.123,03	R\$ 24.272.764,97	R\$ 24.272.764,97	2,70%
RESIDENCIAL JARDIM AMÉRICA - TAUÁ	Construção	R\$ 10.912.604,59	R\$ 281.686,56	R\$ 10.630.918,03	R\$ 10.328.432,60	R\$ 10.630.918,03	R\$ 10.630.918,03	1,18%
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - ITAPIPOCA	Construção	R\$ 23.320.663,77	R\$ 172.616,67	R\$ 23.148.047,10	R\$ 22.489.407,17	R\$ 23.148.047,10	R\$ 23.148.047,10	2,57%
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - CRATO	Construção	R\$ 14.485.693,53	R\$ 47.566,03	R\$ 14.438.127,50	R\$ 14.027.314,13	R\$ 14.438.127,50	R\$ 14.438.127,50	1,60%
RESIDENCIAL JARDIM ELDORADO - GUARAPUAVA	Construção	R\$ 21.238.008,75	R\$ 33.612,70	R\$ 21.204.396,05	R\$ 20.601.059,54	R\$ 21.204.396,05	R\$ 21.204.396,05	2,35%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BALSAS	Construção	R\$ 46.792.177,20	R\$ 140.700,48	R\$ 46.651.476,72	R\$ 45.324.085,04	R\$ 46.651.476,72	R\$ 46.651.476,72	5,18%
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BELA VISTA	Construção	R\$ 41.379.430,83	R\$ 1.114.385,10	R\$ 40.265.045,73	R\$ 39.119.369,52	R\$ 40.265.045,73	R\$40.265.045,73	4,47%
RESIDENCIAL ARSO 182 - PALMAS	Construção	R\$ 27.668.025,00	R\$	R\$ 27.668.025,00	R\$ 26.880.776,47	R\$ 27.668.025,00	R\$ 27.668.025,00	3,07%
RESIDENCIAL ACSU SO 161 - PALMAS	Construção	R\$ 1.315.387,50	R\$ 8.550,00	R\$ 1.306.837,50	R\$ 1.269.653,57	R\$ 1.306.837,50	R\$ 1.306.837,50	0,15%
RESIDENCIAL ARSO 161 - PALMAS	Construção	R\$ 17.085.783,75	R\$ 86.700,00	R\$ 16.999.083,75	R\$ 16.515.402,55	R\$ 16.999.083,75	R\$ 16.999.083,75	1,89%
SÃO LEOPOLDO	Construção	R\$ 22.595.223,33	R\$ 21.239,33	R\$ 22.573.984,00	R\$ 21.931.678,10	R\$ 22.573.984,00	R\$ 22.573.984,00	2,51%
TOTAL					R\$875.000.000,00		100,00%	

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, até R\$875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento o Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
	(R\$)	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
RESIDENCIAL ESTORIL - RIO VERDE	R\$ 3.414.427,79	R\$ 1.676.993,00	R\$ 347.486,96	R\$ 1.389.947,83												
RESIDENCIAL SANTA CLARA - RIO VERDE	R\$ 2.595.758,78	R\$	R\$ 1.920.861,49	R\$ 674.897,29												
RESIDENCIAL RECANTO DAS EMAS - RIO VERDE	R\$ 2.595.758,78	R\$	R\$ 1.920.861,49	R\$ 674.897,29												
RESIDENCIAL RIO VERDÃO - RIO VERDE	R\$ 4.924.751,56	R\$ 1.886.488,09	R\$ 2.369.845,51	R\$ 668.417,96												
RESIDENCIAL BOA VISTA - RIO VERDE	R\$ 2.270.116,36	R\$ 1.264.681,12	R\$ 904.891,71	R\$ 100.543,53												

RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - ALAGOINHAS	R\$ 31.486.976,36	R\$ 6.379.285,62	R\$ 3.388.864,04	R\$ 5.955.062,87	R\$ 380.830,56	R\$ 15.948.414,06	R\$ 565.480,79									
CONDOMINIO BURITI GARDEN PRIME - MARECHAL DEODORO	R\$ 35.688.698,43	R\$ 1.404.696,32	R\$ 2.894.893,19	R\$ 2.406.504,30	R\$ 4.085.372,85	R\$ 893.089,24	R\$ 12.230.122,26	R\$ 9.115.251,45	R\$ 2.658.768,82							
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - XINGUARA	R\$ 17.902.229,95	R\$ 2.206.967,04	R\$ 3.279.297,76	R\$ 9.577.689,58	R\$ 1.002.758,82	R\$ 1.835.516,75										
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - REDENÇÃO	R\$ 71.118.836,71	R\$ 1.054.987,45	R\$ 8.955.096,44	R\$ 3.272.946,60	R\$ 11.051.078,81	R\$ 17.794.481,42	R\$ 9.661.719,89	R\$ 9.675.812,45	R\$ 9.587.469,90	R\$ 65.243,75						
RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS - PRESIDENTE PRUDENTE	R\$ 39.684.648,01	R\$ 13.119.787,83	R\$ 5.665.068,06	R\$ 14.010.514,00	R\$ 1.186.709,34	R\$ 5.702.568,78										
RESIDENCIAL AYANDA ECO PARK - UBERABA	R\$ 3.920.219,67	R\$ 2.934.258,24	R\$ 537.211,43	R\$ 448.750,00												
RESIDENCIAL JARDIM DO VALE - COLATINA	R\$ 36.960.135,28	R\$ 3.830.281,55	R\$ 13.650.213,96	R\$ 6.291.073,08	R\$ 6.633.752,48	R\$ 5.680.132,07	R\$ 874.682,14									

RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA - BARREIRAS	R\$ 13.433.514,41	R\$ 506.602,65	R\$ 1.662.662,77	R\$ 4.915.084,80	R\$ 828.860,81	R\$ 4.166.141,90	R\$ 1.354.161,49									
CONDOMINIO BURITI GARDEN PREMIUM - PALMAS	R\$ 48.616.905,04	R\$ 2.893.552,46	R\$ 1.661.341,11	R\$ 1.034.768,10	R\$ 7.574.166,56	R\$ 7.953.076,81	R\$ 23.292.500,00	R\$ 4.207.500,00								
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - TAQUARALTO - PALMAS	R\$ 19.415.948,59	R\$ 162.809,50	R\$ 10.000,00	R\$ 5.244.572,93	R\$ 5.054.829,47	R\$ 3.766.357,92	R\$ 1.267.508,76	R\$ 3.909.870,02								
RESIDENCIAL JARDIM AMERICA I - PORANGATU	R\$ 19.387.218,46	R\$ 207.021,40	R\$ 3.620.199,58	R\$ 1.261.896,93	R\$ 2.884.245,27	R\$ 6.829.708,27	R\$ 2.540.909,20	R\$ 2.043.237,81								
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - GUAIBA	R\$ 55.419.389,46	R\$ 4.027.938,31	R\$ 3.538.186,22	R\$ 9.019.474,55	R\$ 10.826.984,88	R\$ 14.108.029,94	R\$ 13.898.775,56									
LOTEAMENTO JORGE SURREAUX - VIAMÃO	R\$ 14.190.327,69	R\$ 654.273,20	R\$ 1.190.223,91	R\$ 1.778.204,34	R\$ 3.695.236,21	R\$ 2.382.687,66	R\$ 3.403.016,76	R\$ 1.086.685,61								
LOTEAMENTO CAMINHOS DO SOL - CAXIAS DO SUL	R\$ 25.469.110,65	R\$ 4.760.794,57	R\$ 6.348.866,30	R\$ 7.262.126,50	R\$ 5.789.195,12	R\$ 1.308.128,16										
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ARIQUEMES	R\$ 48.738.998,82	R\$ 6.010.591,41	R\$ 6.555.502,36	R\$ 6.555.502,36	R\$ 6.555.502,36	R\$ 2.435	R\$ 5.477.808,15	R\$ 5.477.808,15	R\$ 4.835.162,20	R\$ 4.835.162,20						

						.959, 63										
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III - RIO LARGO	R\$ 50.837.618,72	R\$ 282.740,22	R\$ 10.568.235,5 0	R\$ 4.506.568,96	R\$ 19.446.1 00,77	R\$ 16.03 3.973 ,27										
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - DUQUE DE CAXIAS	R\$ 13.294.983,70		R\$ 3.736.901,83	R\$ 1.478.825,27	R\$ 2.652.69 9,71	R\$ 5.426 .556, 89										
RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - PRESIDENTE PRUDENTE	R\$ 7.652.457,90	R\$ 2.710.264,98	R\$ 4.895.022,72	R\$ 47.170,20												
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II ETAPA - SANTARÉM	R\$ 34.844.164,01		R\$ 2.572.852,69	R\$ 2.670.061,69	R\$ 3.579.29 4,61	R\$ 7.143 .624, 61	R\$ 1.995.8 10,80	R\$ 1.995.8 10,80	R\$ 6.766.6 09,39	R\$ 8.120.0 99,42						
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III ETAPA - SANTARÉM	R\$ 47.603.937,90				R\$ 3.515.01 9,61	R\$ 3.647 .826, 10	R\$ 4.890.0 15,97	R\$ 9.759.5 87,35	R\$ 2.726.6 67,61	R\$ 2.726.6 67,61	R\$ 9.244.510 ,88	R\$ 11.09 3.642 ,78				
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - ITATIAIA	R\$ 24.272.764,97		R\$ 1.846.776,88	R\$ 1.562.970,05	R\$ 3.534.82 4,58	R\$ 3.426 .755, 51	R\$ 2.280.1 47,32	R\$ 5.526.6 13,89	R\$ 2.219.7 06,65	R\$ 3.874.9 70,09						
RESIDENCIAL JARDIM AMÉRICA - TAUÁ	R\$ 10.630.918,03	R\$ 1.488.747,23	R\$ 1.770.433,78	R\$ 469.549,17	R\$ 783.204, 41	R\$ 1.896 .697, 99	R\$ 1.418.8 84,12	R\$ 2.803.4 01,33								

RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - ITAPIPOCA	R\$ 23.148.047,10		R\$ 3.241.638,30	R\$ 3.854.990,17	R\$ 1.022.40 9,00	R\$ 1.705 .370, 37	R\$ 4.129.9 21,26	R\$ 3.089.5 16,48	R\$ 6.104.2 01,52	R\$	R\$	R\$				
RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL - CRATO	R\$ 14.438.127,50		R\$ 2.021.906,50	R\$ 2.404.472,37	R\$ 637.706, 99	R\$ 1.063 .690, 37	R\$ 2.575.9 55,09	R\$ 1.927.0 23,59	R\$ 3.807.3 72,58	R\$	R\$	R\$				
RESIDENCIAL JARDIM ELDORADO - GUARAPUAVA	R\$ 21.204.396,05				R\$ 1.368.54 1,54	R\$ 843.3 49,50	R\$ 3.669.2 55,98	R\$ 1.750.8 07,28	R\$ 2.348.3 51,25	R\$ 2.348.3 51,25	R\$ 3.152.618 ,70	R\$ 5.723 .120, 55				
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BALSAS	R\$ 46.651.476,72		R\$ 4.219.209,10	R\$ 3.633.794,39	R\$ 4.870.21 5,98	R\$ 6.837 .845, 98	R\$ 2.259.5 87,34	R\$ 3.389.3 81,01	R\$ 7.749.4 79,23	R\$ 12.598. 947,45	R\$ 437.206,4 9	R\$ 655.8 09,75				
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - BELA VISTA	R\$ 40.265.045,73		R\$ 3.853.412,18	R\$ 2.502.274,78	R\$ 3.894.77 3,62	R\$ 7.667 .966, 67	R\$ 2.059.8 03,58	R\$ 3.275.3 20,26	R\$ 5.839.3 43,24	R\$ 9.775.6 58,57	R\$ 1.117.194 ,26	R\$ 279.2 98,57				
RESIDENCIAL ARSO 182 - PALMAS	R\$ 27.668.025,00		R\$ 1.455.300,00	R\$ 1.143.450,00	R\$ 4.144.14 0,00	R\$ 2.162 .160, 00	R\$ 3.060.7 50,00	R\$ 3.060.7 50,00	R\$ 3.811.5 00,00	R\$ 6.930.0 00,00	R\$ 759.990,0 0	R\$ 1.139 .985, 00				
RESIDENCIAL ACSU SO 161 - PALMAS	R\$ 1.306.837,50	R\$ 135.825,00	R\$ 219.870,00	R\$ 98.280,00	R\$ 139.125, 00	R\$ 139.1 25,00	R\$ 216.56 2,50	R\$ 358.05 0,00								
RESIDENCIAL ARSO 161 - PALMAS	R\$ 16.999.083,75	R\$ 2.035.087,50	R\$ 3.012.219,00	R\$ 1.346.436,00	R\$ 1.906.01 2,50	R\$ 1.906 .012, 50	R\$ 2.966.9 06,25	R\$ 3.826.4 10,00								

					R\$	R\$	R\$	R\$								
		R\$	R\$	R\$	4.044.55	2.970	7.439.7	1.416.0								
SÃO LEOPOLDO	R\$ 22.573.984,00	1.488.768,88	3.264.852,52	1.949.624,63	8,77	98	17,76	58,46								

() Os percentuais acima indicados dos empreendimentos imobiliários foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, qual seja, até R\$875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão.*

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

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.

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

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Notas Comerciais de emissão da Devedora.

Nos últimos 3 (três) anos, a Devedora, diretamente e/ou por meio de suas controladas, empregou na aquisição, regularização e construção de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 849.000.000,00 (oitocentos e quarenta e nove milhões de reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 3 do Termo de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

ANEXO V
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Prestador	Descrição	Periodici dade	Valor Base (R\$)	Gross Up	Valor Bruto (R\$)	Recorrente Anual (R\$)	Flat (R\$)	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	27.776,00	0,00%	27.776,00	-	27.776,00	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	2.830,00	0,00%	2.830,00	-	2.830,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	139.250,0 0	0,00%	139.250,00	-	139.250,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	7.000,00	0,00%	7.000,00	-	7.000,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CCI	FLAT	15.615,00	0,00%	15.615,00	-	15.615,00	0,00%
B3 CETIP*	Liquidação	FLAT	1.000,00	0,00%	1.000,00	-	1.000,00	0,00%
B3 CETIP*	Financeira	FLAT	1.000,00	0,00%	1.000,00	-	1.000,00	0,00%
Coordenadores da Oferta	Coordenadores da Oferta	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	28.000,00	9,65%	30.990,59	-	30.990,59	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	3.000,00	9,65%	3.320,42	-	3.320,42	0,00%
Vórtx	Implantação	FLAT						
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	4.000,00	16,33%	4.780,69	-	4.780,69	0,00%
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	15.000,00	16,33%	17.927,57	-	17.927,57	0,00%
Vórtx	Agente	FLAT						
Vórtx	Registrador	FLAT	5.000,00	16,33%	5.975,86	-	5.975,86	0,00%
Vórtx	Instituição	FLAT						
Vórtx	Custodiante	FLAT	5.000,00	16,33%	5.975,86	-	5.975,86	0,00%
Vórtx	Escriturador de	FLAT						
Vórtx	Nota Comercial	FLAT	2.400,00	16,33%	2.868,41	-	2.868,41	0,00%
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	15.000,00	9,65%	16.602,10	16.602,10	-	0,00%
Vórtx	Escriturador de	ANUAL						
Vórtx	Nota Comercial	ANUAL	2.400,00	9,65%	2.656,34	2.656,34	-	0,00%
Vórtx	Instituição	ANUAL						
Vórtx	Custodiante	ANUAL	5.000,00	9,65%	5.534,03	5.534,03	-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL SEMEST RAL	3.944,50	14,25%	4.600,00	4.600,00	-	0,00%
LINK	Contador		1.560,00	0,00%	1.560,00	3.120,00	-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	3.000,00	9,65%	3.320,42	39.845,04	-	0,01%
ITAU								
UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	1.200,00	0,00%	1.200,00	14.400,00	-	0,00%
ITAU								
UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	73,00	0,00%	73,00	876,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	240,00	0,00%	240,00	2.880,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	210,00	0,00%	210,00	2.520,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	11.760,00	0,00%	11.760,00	141.120,00	-	0,02%
B3 CETIP*	Liquidação	MENSAL						
B3 CETIP*	Financeira	MENSAL	1.000,00	0,00%	1.000,00	12.000,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	5.600,00	0,00%	5.600,00	67.200,00	-	0,01%
Total					319.666,29	313.353,51	265.310,40	0,08%

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.
- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela acima.
- (iv) *Remuneração do Coordenador Líder:* remuneração do Coordenador Líder referente aos serviços de coordenação da Oferta, a ser indicada no Contrato de Distribuição.
- (v) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.
- (vi) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela acima.
- (vii) *Remuneração do Agente Registrador:* no respectivo valor estipulado na Tabela acima.
- (viii) *Remuneração do Assessor Legal:* a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (ix) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.
- (x) *Taxas e Emolumentos:* todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Emitente, nos termos do Termo de Emissão.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora-homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades; (ii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações no polo passivo, até a efetiva extinção da Oferta; e (iv) R\$ 1.250,00 (um mil e duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação do *Covenant*, 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,
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “*abort fee*”. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”;

- (iii) *Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização):* parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (iv) *Remuneração do Escriturador das Notas:* parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (v) *Remuneração da Instituição Custodiante:* parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (vi) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado:* parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emitente e/ou aos Avalistas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI;

- (ix) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI;
- (xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

- (xvi) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, entre outras.
- (4) Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, incluindo,

mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emitente conforme proposta apresentada: Será devida, pela Emitente, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (ii) até 80% do fee Inicial da Securitizadora por reestruturação da operação; (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Emitente e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação até a efetiva extinção da ação; e (iv) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 21.760.017/0001-17.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Emitente. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir, quando inadimplidas pela Emitente:

- (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 aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos 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;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Emitente, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Escritura de Emissão de CCI assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

(1) como emissora das CCI:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora");

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e a Instituição Custodiante serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

RESOLVEM a Securitizadora e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

I. DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que os termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão (conforme abaixo definido).

"BACEN": O Banco Central do Brasil.

"B3": A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.

<u>“CCI 1ª Série”:</u>	A cédula de crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
<u>“CCI 2ª Série”:</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
<u>“CCI 3ª Série”:</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários 3ª Série.
<u>“CCI”:</u>	Quando denominadas em conjunto, a CCI 1ª Série, a CCI 2ª Série e a CCI 3ª Série, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>“CNPJ”:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização”</i> e seus eventuais aditamentos.
<u>“Coordenadores”:</u>	As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo uma delas o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição pública primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A instituição intermediária líder contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u>	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Emissão) e todos os valores que venham a ser depositados na a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Emissão), bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Quando denominados em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série.

<u>“Créditos Imobiliários 1ª Série”</u> :	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais 1ª Série, incluindo, mas sem limitações, todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização.
<u>“Créditos Imobiliários 2ª Série”</u> :	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais 2ª Série, incluindo, mas sem limitações, todos os valores de principal, atualização monetária, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização.
<u>“Créditos Imobiliários 3ª Série”</u> :	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais 3ª Série, incluindo, mas sem limitações, todos os valores de principal, atualização monetária, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	A 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, em até 3 (três) séries, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Devedora”</u> :	Brasil Terrenos Holding S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lote 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.961.867/0001-10.
<u>“Dia Útil”</u> :	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Este <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”</i> .

<u>"Instituição Custodiante":</u>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>"IPCA ":</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>"Lei nº 10.931":</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei nº 14.430":</u>	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>"Notas Comerciais":</u>	Quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Série, as Notas Comerciais 2ª Série e as Notas Comerciais 3ª Série.
<u>"Notas Comerciais 1ª Série":</u>	A 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão privada de Notas Comerciais, em 3 (três) séries.
<u>"Notas Comerciais 2ª Série":</u>	A 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão privada de Notas Comerciais, em 3 (três) séries.
<u>"Notas Comerciais 3ª Série":</u>	A 3ª (terceira) série da 7ª (sétima) emissão privada de Notas Comerciais, em 3 (três) séries.
<u>"Oferta":</u>	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Oferta, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Oferta dos CRI.
<u>"Procedimento de Bookbuilding":</u>	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Devedora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, observado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da Emissão das Notas Comerciais; (iii) o valor total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o valor total da emissão das Notas Comerciais, tendo em vista a possibilidade de exercício parcial ou o não exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI conforme definido no Termo de Emissão); e (iv) a taxa final da remuneração dos CRI, e,

consequentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais.

<u>“Resolução CVM 160”:</u>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Securitizadora” ou “Emissora”:</u>	A Virgo Companhia de Securitização , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Sistema de Negociação”:</u>	A B3.
<u>“Termo de Emissão”:</u>	O <i>“Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”</i> , e seus eventuais aditamentos.
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.”</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos.
<u>“Titular das CCI”:</u>	O titular das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

II. OBJETO

- 2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo que (i) a CCI 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série oriundos das Notas Comerciais 1ª Série, consta descrita na **tabela 1 do Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI; (ii) a CCI 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série oriundos das Notas Comerciais 2ª Série, consta descrita na **tabela 2 do Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI; e (iii) a CCI 3ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série oriundos das Notas Comerciais 3ª Série, consta descrita na **tabela 3 do Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

III. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. *Série e Número.* Serão emitidas 3 (três) CCI, com os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1. A quantidade de séries das Notas Comerciais e, consequentemente, das CCI, será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, anteriormente a primeira data de integralização das Notas Comerciais, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.2. *Valor Total da Emissão.* O valor das CCI está indicado no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2.1. O valor final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, anteriormente a primeira data de integralização das Notas Comerciais, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.3. *Quantidade e Valor Nominal.* A Emissora, neste ato, emite as CCI integrais, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.3.1. A quantidade final das Notas Comerciais e, consequentemente, o valor nominal das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, anteriormente a primeira data de integralização das Notas Comerciais, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.4. *Condições da Emissão e Custódia.* As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo

credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

- 3.4.3.** Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.5.** *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emissora e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura digital desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.6.** *Negociação.* Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3.
 - 3.6.1.** Toda e qualquer transferência das CCI deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, se aplicável.
 - 3.6.2.** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.
- 3.7.** *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8.** *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9.** *Forma.* As CCI serão emitidas sob a forma escritural.
- 3.10.** *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos do Termo de Emissão, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.
 - 3.10.1.** A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, anteriormente a primeira data de integralização das Notas Comerciais, sem a necessidade de deliberação

societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

- 3.11. *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na conta corrente de titularidade da Securitizadora indicada no Termo de Emissão.
- 3.12. *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.13. *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.14. *Vencimento Antecipado:* Conforme previsto nas Notas Comerciais, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no Termo de Emissão.
- 3.15. *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16. *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.17. *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil, observado que nas obrigações financeiras não será devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 3.18. *Emissão de CRI.* A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

IV. GARANTIA IMOBILIÁRIA

- 4.1. Sem prejuízo de eventuais garantias constituídas no âmbito no Termo de Emissão, identificadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI, tendo em vista que os

Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

V. DESPESAS

- 5.1.** Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.
- 5.2.** A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação de seus serviços os valores indicados no **Anexo V** do Termo de Emissão.
- 5.3.** A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 5.4.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 5.5.** A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, ou, em caso de inadimplência pelos titulares dos CRI.
- 5.6.** Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Termo de Emissão.

VI. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. *Obrigações e Declarações da Emissora.* A Emissora ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (i) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;
- (v) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão de CCI têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em nome da Emitente, as obrigações estabelecidas desta Escritura de Emissão de CCI;
- (vi) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Escritura de Emissão de CCI, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (vii) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração desta Escritura de Emissão de CCI;
- (viii) está legitimamente autorizada a firmar e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração da presente Escritura de Emissão de CCI; e

- (ix) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2. *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (i) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;
- (ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (iii) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

VII. COMUNICAÇÕES

7.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Escritura de Emissão de CCI.

para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05.501-900, São Paulo – SP
At.: Atendimento Virgo
E-mail: atendimento@virgo.inc
Telefones: (11) 3320-7474

para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
São Paulo – SP. CEP 05.425-020
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

- 7.2.** O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).
- 7.3.** As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou **(iii)** por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.
- 7.4.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste instrumento.

VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1.** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emissora e a Instituição Custodiante.
- 8.3.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia

especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos.

- 8.4.** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emissora e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.5.** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emissora e a Instituição Custodiante 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.
- 8.6.** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.7.** A Emissora e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.
- 8.8.** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.
- 8.9.** As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento

de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

IX. LEI DE REGÊNCIA

9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

X. FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de julho de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado entre Virgo Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DecoSigned by

Evelyn Chen

Assinado por: EVELYN CHEN WU 1385884773
CPF: 1385884773
Datahora da Assinatura: 23/07/2025 | 20:40:50 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SPC/DF/CP-01
47F2CC8E91048C...

DecoSigned by

Luiza Breitenhoff Reis

Assinado por: LUIZA BREITENHOFF REIS 13227750774
CPF: 13227750774
Datahora da Assinatura: 23/07/2025 | 22:35:50 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: VidereConferencia
C: BR
Emissor: AC CartSign RFB OS
0C48DAF8F47888...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DecoSigned by

Vitoria Guimarães Brasil

Assinado por: VITORIA GUIMARAES BRASIL 40947011345
CPF: 40947011345
Datahora da Assinatura: 24/07/2025 | 14:12:41 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBEB RFB v5
5833232323232323...

DecoSigned by

Ana Clara Dória Lourenço

Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENCO 40988717833
CPF: 40988717833
Datahora da Assinatura: 24/07/2025 | 14:57:55 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBEB RFB v5
5833232323232323...

Testemunhas:

DecoSigned by

Nathaniel Pereira Ribeiro Neto

Assinado por: NATHANIEL PEREIRA RIBEIRO NETO 27361467885
CPF: 27361467885
Datahora da Assinatura: 24/07/2025 | 07:58:45 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CartSign RFB OS
34C8E7E0F837483...

DecoSigned by

Ligia Maria Capriano

Assinado por: LIGIA MARIA CAPRIANO 03328574851
CPF: 03328574851
Datahora da Assinatura: 24/07/2025 | 10:28:04 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTTI Multipla v5
5833232323232323...

Anexo I

Tabela 1 - CCI 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de agosto de 2025.		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	001	Tipo de CCI	Integral
1. Emissora					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.					
4. Título					
O “Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Devedora e os Avalistas, abaixo qualificados (“Termo de Emissão”), por meio do qual serão emitidas as notas comerciais, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional (“Notas Comerciais”), da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), para colocação privada (“Notas Comerciais 1ª Série”), as quais são representadas por esta CCI 1ª Série.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a					

quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“<u>Opção de Lote Adicional dos CRI</u>”).	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Nos termos do Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.	
7. Condições da Emissão	
Data de Emissão:	A data de emissão das Notas Comerciais 1ª Série é 15 de agosto de 2025 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
Prazo e Data de Vencimento:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais 1ª Série, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2030.
Atualização Monetária:	Não há.
Remuneração:	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 105,00% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Taxa-Teto das Notas Comerciais 1ª Série</u> ” e “ <u>Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série</u> ”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.15.1. do Termo de Emissão.
Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI, observado o período de carência aplicável a cada série e de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.18.1. do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência

	(cada uma das datas, as “ <u>Data de Pagamento</u> ”), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente no Termo de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Garantias:	Aval, outorgado pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (“ <u>MCP Holding</u> ”) e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (“ <u>SGPenna Participações</u> ”, quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os “ <u>Avalistas</u> ”), nos termos previstos no Termo de Emissão.

Tabela 2 - CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de agosto de 2025.		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	2ª	Número	002	Tipo de CCI	Integral
1. Emissora					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.					
4. Título					
O “Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Devedora e os Avalistas, abaixo qualificados (“Termo de Emissão”), por meio do qual serão emitidas as notas comerciais, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional (“Notas Comerciais”), da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), para colocação privada (“Notas Comerciais 2ª Série”), as quais são representadas por esta CCI 2ª Série.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento					

de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“ <u>Opção de Lote Adicional dos CRI</u> ”).	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Nos termos do Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.	
7. Condições da Emissão	
Data de Emissão:	A data de emissão das Notas Comerciais 2ª Série é 15 de agosto de 2025 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
Prazo e Data de Vencimento:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais 2ª Série, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais 2ª Série terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentas e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2032.
Atualização Monetária:	Não há.
Remuneração:	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 107,00% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Taxa-Teto das Notas Comerciais 2ª Série</u> ” e “ <u>Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série</u> ”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 2ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.15.2 do Termo de Emissão.
Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI, observado o período de carência aplicável a cada série e de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.18.1. do Termo de Emissão.
Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as “ <u>Data de Pagamento</u> ”), conforme as datas de

	pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente no Termo de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Garantias:	Aval, outorgado pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (" <u>MCP Holding</u> ") e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (" <u>SGPenna Participações</u> ", quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os " <u>Avalistas</u> "), nos termos previstos no Termo de Emissão.

Tabela 3 - CCI 3ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de agosto de 2025.		
Local de Emissão: São Paulo – SP.					
Série	3ª	Número	003	Tipo de CCI	Integral
1. Emissora					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
BRASIL TERRENOS HOLDING S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lotes 02, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10.					
4. Título					
O “Termo da 7ª (sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Devedora e os Avalistas, abaixo qualificados (“Termo de Emissão”), por meio do qual serão emitidas as notas comerciais, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional (“Notas Comerciais”), da 3ª (terceira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), para colocação privada (“Notas Comerciais 3ª Série”), as quais são representadas por esta CCI 3ª Série.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A quantidade de Notas Comerciais a serem alocadas em cada série e o número final de séries serão definidos de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, em sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Serão emitidas 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Notas Comerciais, representando um montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Notas Comerciais, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Notas Comerciais de cada série. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Titular das Notas Comerciais, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento					

de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“ <u>Opção de Lote Adicional dos CRI</u> ”).	
6. Identificação dos Empreendimentos:	
Nos termos do Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.	
7. Condições da Emissão	
Data de Emissão:	A data de emissão das Notas Comerciais 3ª Série é 15 de agosto de 2025 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
Prazo e Data de Vencimento:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais 3ª Série, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais 3ª Série terão o prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentas e cinquenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2032.
Atualização Monetária:	Não há.
Remuneração:	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem fixados na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado ao maior entre (“ <u>Taxa-Teto das Notas Comerciais 3ª Série</u> ”): (i) o percentual relativo à Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/), correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série</u> ”). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização das Notas Comerciais 3ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.15.3. do Termo de Emissão.
Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI, observado o período de carência aplicável a cada série e de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.18.1. do Termo de Emissão.

Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será paga para todas as séries, mensal e sucessivamente, sem carência (cada uma das datas, as “ <u>Data de Pagamento</u> ”), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I do Termo de Emissão e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente no Termo de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Garantias:	Aval, outorgado pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (“ <u>MCP Holding</u> ”) e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (“ <u>SGPenna Participações</u> ”, quando denominado em conjunto com a MCP Holding, os “ <u>Avalistas</u> ”), nos termos previstos no Termo de Emissão.

Anexo II
Datas de Pagamento

I.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE

Notas Comerciais 1ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização do Valor Nominal Unitário ("Tai")
1	12/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	14/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	14/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	12/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	14/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	14/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	12/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	14/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	14/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	14/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	14/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
17	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	14/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	14/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	14/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	14/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	14/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	14/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
29	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	14/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	14/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	13/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	12/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	14/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	14/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	14/09/2028	Sim	Sim	Não	4,1667%
38	13/10/2028	Sim	Sim	Não	4,3478%

39	14/11/2028	Sim	Sim	Não	4,5455%
40	14/12/2028	Sim	Sim	Não	4,7619%
41	12/01/2029	Sim	Sim	Não	5,0000%
42	14/02/2029	Sim	Sim	Não	5,2632%
43	14/03/2029	Sim	Sim	Não	5,5556%
44	13/04/2029	Sim	Sim	Não	5,8824%
45	14/05/2029	Sim	Sim	Não	6,2500%
46	14/06/2029	Sim	Sim	Não	6,6667%
47	13/07/2029	Sim	Sim	Não	7,1429%
48	14/08/2029	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	14/09/2029	Sim	Sim	Não	8,3333%
50	11/10/2029	Sim	Sim	Não	9,0909%
51	14/11/2029	Sim	Sim	Não	10,0000%
52	14/12/2029	Sim	Sim	Não	11,1111%
53	14/01/2030	Sim	Sim	Não	12,5000%
54	14/02/2030	Sim	Sim	Não	14,2857%
55	14/03/2030	Sim	Sim	Não	16,6667%
56	12/04/2030	Sim	Sim	Não	20,0000%
57	14/05/2030	Sim	Sim	Não	25,0000%
58	14/06/2030	Sim	Sim	Não	33,3333%
59	12/07/2030	Sim	Sim	Não	50,0000%
60	14/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

I.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE E DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE

Notas Comerciais 2ª Série e Notas Comerciais 3ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	12/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	14/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	14/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	12/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	14/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	14/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	12/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	14/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	14/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	14/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
16	14/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
17	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	14/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	14/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
22	14/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
23	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
25	14/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	14/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
28	14/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
29	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
30	14/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
31	14/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	13/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
33	12/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
34	14/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
35	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
36	14/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
37	14/09/2028	Sim	Sim	Não	1,6667%
38	13/10/2028	Sim	Sim	Não	1,6949%
39	14/11/2028	Sim	Sim	Não	1,7241%
40	14/12/2028	Sim	Sim	Não	1,7544%
41	12/01/2029	Sim	Sim	Não	1,7857%
42	14/02/2029	Sim	Sim	Não	1,8182%

43	14/03/2029	Sim	Sim	Não	1,8519%
44	13/04/2029	Sim	Sim	Não	1,8868%
45	14/05/2029	Sim	Sim	Não	1,9231%
46	14/06/2029	Sim	Sim	Não	1,9608%
47	13/07/2029	Sim	Sim	Não	2,0000%
48	14/08/2029	Sim	Sim	Não	2,0408%
49	14/09/2029	Sim	Sim	Não	2,0833%
50	11/10/2029	Sim	Sim	Não	2,1277%
51	14/11/2029	Sim	Sim	Não	2,1739%
52	14/12/2029	Sim	Sim	Não	2,2222%
53	14/01/2030	Sim	Sim	Não	2,2727%
54	14/02/2030	Sim	Sim	Não	2,3256%
55	14/03/2030	Sim	Sim	Não	2,3810%
56	12/04/2030	Sim	Sim	Não	2,4390%
57	14/05/2030	Sim	Sim	Não	2,5000%
58	14/06/2030	Sim	Sim	Não	2,5641%
59	12/07/2030	Sim	Sim	Não	2,6316%
60	14/08/2030	Sim	Sim	Não	2,7027%
61	13/09/2030	Sim	Sim	Não	4,1667%
62	14/10/2030	Sim	Sim	Não	4,3478%
63	14/11/2030	Sim	Sim	Não	4,5455%
64	13/12/2030	Sim	Sim	Não	4,7619%
65	14/01/2031	Sim	Sim	Não	5,0000%
66	14/02/2031	Sim	Sim	Não	5,2632%
67	14/03/2031	Sim	Sim	Não	5,5556%
68	14/04/2031	Sim	Sim	Não	5,8824%
69	14/05/2031	Sim	Sim	Não	6,2500%
70	13/06/2031	Sim	Sim	Não	6,6667%
71	14/07/2031	Sim	Sim	Não	7,1429%
72	14/08/2031	Sim	Sim	Não	7,6923%
73	12/09/2031	Sim	Sim	Não	8,3333%
74	14/10/2031	Sim	Sim	Não	9,0909%
75	14/11/2031	Sim	Sim	Não	10,0000%
76	12/12/2031	Sim	Sim	Não	11,1111%
77	14/01/2032	Sim	Sim	Não	12,5000%
78	13/02/2032	Sim	Sim	Não	14,2857%
79	12/03/2032	Sim	Sim	Não	16,6667%
80	14/04/2032	Sim	Sim	Não	20,0000%
81	14/05/2032	Sim	Sim	Não	25,0000%
82	14/06/2032	Sim	Sim	Não	33,3333%
83	14/07/2032	Sim	Sim	Não	50,0000%
84	13/08/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

Anexo III
Imóveis

Empreendi- mento Imobiliário	Desenvolvedora (Emitente ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendi- mento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificado s de recebíveis imobiliário s	Poss- ui habit- e- se/TV O?	Está sob o regime de incorpor- ação?
Residencia I Estoril - Rio Verde	Residencial Estoril Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj N° 24.413.978/0001-43	R Itagiba Gonzaga Jaime, N 1521, Casa 03, Setor Central Rio Verde/GO, CEP 75901- 180	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73949	Não	Não	Não
Residencia I Santa Clara - Rio Verde	Residencial Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj N°24.258.848/0001- 83	Rua Rc 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP75.905- 899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72984	Não	Não	Não
Residencia I Recanto Das Emas - Rio Verde	Residencial Recanto Das Emas 01 Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj N° 03.671.404.0001/03	GO-210, Km 2 - Sentido Rio Verde (Stand de Vendas), Santa Elena, Rio Verde/GO CEP 75901-040	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 72978	Não	Não	Não
Residencia I Rio Verdão - Rio Verde	Residencial Rio Verdão Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj N°25.017.538/0001- 30	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905- 899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 73860	Não	Não	Não
Residencia I Boa Vista - Rio Verde	Residencial Boa Vista Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj N° 25.027.923/0001-68	Rua RC 139 Quadra 031 Lote 33, Residencial Santa Clara, Rio Verde/GO, CEP 75905- 899	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO, Matrícula: 75696	Não	Não	Não

Residencia I Jardim Europa - Alagoinhas	Residencial Jardim Europa Alagoinha Empreendimentos Spe Ltda, Cnpj Nº 48.332.275/0001-59	R Doutor Carlos Azevedo - Quadra027 Lote 343, Alagoinhas/BA, Cep:48.000- 191	Cartório de Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA, Matrícula: 33495	Não	Não	Não
Condomíni o Buriti Garden Prime - Marechal Deodoro	S.M.M Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 41.481.290/0001-10	Rodovia AL101 Sul, Bairro Massagueira de Baixo, Marechal Deodoro/AL, CEP 57.160.000	Cartório de Registro de Imóveis de Maceió -AL, Matrícula: 24352	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Ipiranga - Xinguara	Residencial Jardim Tropical Ltda, Cnpj Nº 14.976.693/0001-67	Av. Xingu, 254, Centro, Xinguara/PA, CEP 68.555- 013	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Xinguara-PA, Matrícula: 20168	Não	Não	Não
Condomíni o Buriti Garden Premium - Redenção	Residencial Park Dos Buritis Iv Redenção Spe Ltda, Cnpj Nº45.773.571/0001-05	Av. Brasil Quadra32 Lote 20 Sala 04, Park Dos Buritis I, Redenção/PA, CEP 68552- 735	Cartório de Registro de imóveis RTDPJ e Civil de Redenção -PA, Matrícula: 31292	Não	Não	Não
Residencia I Parque Dos Ipês - Presidente Prudente	Pauma e Brasil Empreendimentos Imobiliários - Spe Ltda, Cnpj Nº 33.380.561/0001-12	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Sala 32, Vila Liberdade, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis, Comarca Presidente Prudente -SP, Matrícula: 92988	Não	Não	Não
Residencia I Ayanda Eco Park - Uberaba	Ayanda Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº35.701.955/0001-50	Pc Rui Barbosa, 300, Uberaba/MG, CEP 38.010-240	Registro de Imóveis Primeiro Ofício, Comarca de Uberaba -MG, Matrícula: 97897	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Do Vale - Colatina	Fbbv Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº40.102.716/0001-14	Av. Arnaldo Carlos Dos Santos, 3200, Benjamin Carlos Dos Santos, Colatina/ES, CEP 29712-417	Cartório do 1º Ofício Registro Geral de imóveis, e TD da Comarca de Colatina - ES, Matrícula: 54859	Não	Não	Não

Residencia I Jardim Ipiranga - Barreiras BA	Beld Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº20.073.145/0001-20	Av. Antonio Carlos Magalhaes, 5744, Jardim Ipiranga, Barreiras/PA, CEP 47803-000	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Barreiras-BA, Matrícula: 78944	Não	Não	Não
Condomíni o Buriti Garden Premium (ARSE 141- A) - Palmas	Bac Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº21.357.289/0001-70	Q Acso 1 Av Jk-140-Conj 01 Lote 41A Edif Jk Business Center Loja 01, Palmas/TO, CEP 77015-012	Cartório de Registro Geral de Imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 130836	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Europa - Taquaralto - Palmas	B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº31.328.832/0001-65	Q 206 Sul Avenida Lo 5-Lote 7A Sala 29, Plano Diretor Sul Palmas/TO, CEP 77.020-504	Cartório Seventia de Registro de imóveis, Comarca de Palmas TO, Matrícula: 172740	Não	Não	Não
Residencia I Jardim America I - Porangatu	Btpr Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 44.621.226/0001-85	Av Avenida Adelino Americo De Azevedo -Quadra06 Lote 01 E 02 Sala 01, Residencial Cidade Jardim, Porangatu/GO, CEP 76550- 000	Cartório de Registro de Imóveis, 1º Tabelionato de notas, Comarca de Porangatu GO, Matrícula: 22723	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Europa - Guaiba	Guaíba Empreendimentos Ltda, Cnpj Nº 48.025.693/0001-01	Av Carlos Gomes-141- Sala 1102, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90480-003	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Guíba RS, Matrícula: 68524	Não	Não	Não
Loteament o Jorge Surreaux - Viamão	Buriti Holding Participações Ltda, Cnpj Nº41.180.160/0001-47	Av. Mendanha, 1180, Centro, Viamão RS, CEP 94410-500	Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Viamão - RS, Matrícula: 57835	Não	Não	Não
Loteament o Residencia I Caminhos Do Sol	Sivieiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº89.472.195/0001-86	Av Pinheiro Machado, 710- Sala 03, Veranopolis/RS, CEP 95.330-000	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS, Matrículas: 933/131000/11360/	Não	Não	Não

			7623/130787/130788/130786/130999/131001/131002			
Residencia I Cidade Jardim - Ariquemes	Santa Luzia Empreendimentos E Participações Ltda, Cnpj Nº13.579.819/0001-05	Rod Br 364-Lote 13Bcd Km 518, P.A.D. Marechal Dutra, Ariquemes/RO, CEP 76872-854	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Ariquemes/RO, Matrícula: 13780	Não	Não	Não
Residencia I Cidade Jardim Iii - Rio Largo	Cidade Jardim Iii Rio Largo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº52.943.824/0001-07	Rod Br 104 Lote 7 8 E 9, Prefeito Antonio L De Souza, Rio Largo/AL, CEP 57100-000	Cartório de registro Geral de Imóveis da Comarca Rio Largo/AL, Matrícula: 15542	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Europa - Duque De Caxias	Jardim Europa-Caxias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Cnpj Nº 51.601.453/0001-04	Av Presidente Vargas-132-Sala 701. Jardim 25 De Agosto, Duque De Caxias/RJ, Cep25070-330	Registro de Imóveis 3º Ofício da Comarca de Duque de Caxias RJ, Matrículas: 35.102/43259/43258/43256	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Europa - Presidente Prudente	Jmbp Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº44.608.242/0001-38	R Capitão Alberto Mendes Junior, 58, Jardim Morishita, Presidente Prudente/SP, CEP 19050-280	Cartório 2º Oficial de Registro de imóveis da Comarca Presidente Prudente/SP, Matrícula: 95080	Não	Não	Não
Residencia I Cidade Jardim Ii Etapa - 2ªEtapa Santarém	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001-11	Av C -192 Quadra31E, Cidade Jardim, Santarém PA, CEP 68.035-000	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22444	Não	Não	Não
Residencia I Cidade Jardim - Itatiaia	Buriti Imóveis Ltda, Cnpj Nº53.913.255/0001-01	Rod Presidente Dutra -Km 310, Itatiaia/RJ, CEP 27580-000	Cartório de Registro de Imóveis Ofício único da Comarca de Itatiaia/RJ, Matrícula: 5618	Não	Não	Não

Residencia I Jardim América - Tauá	Residencial Jardim America Tauá Spe Ltda, Cnpj Nº 51.038.713/0001-85	Faz Riacho Verde, Tauá/CE, CEP 63660-000	Cartório do Segundo Ofício de Tauá/CE, Matrícula: 8160	Não	Não	Não
Residencia I ARSO 182 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001-49	Quadra 206 Sul Av. Lo5 Lt.7A CJ.11 - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, CEP 77.020- 504	Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 116.352	Não	Não	Não
Residencia I ARSO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001-49	Quadra 206 Sul Av. Lo5 Lt.7A CJ.11 - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, CEP 77.020- 504	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170247	Não	Não	Não
Residencia I ACSU SO 161 - Palmas	Leblon Incorporadora E Empreendimentos Ltda, Cnpj. Nº19.396.440/0001-49	Quadra 206 Sul Av. Lo5 Lt.7A CJ.11 - Plano Diretor Sul, Palmas - TO, CEP 77.020- 504	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, Matrícula: 170244	Não	Não	Não
Condomíni o Buriti Garden Premium - São Leopoldo	São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº 60.595.630/0001-88	Av Carlos Gomes-110 -Edif Antares Center Sala 1103, CEP 90480-003, Porto Alegre/RS	Cartório de registro de Imóveis da comarca de São Leopoldo/RS, Matrícula: 116.642/116.643/1 16.644	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Eldorado - Guarapuava	Guarapuava Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj 48.141.488/0001-01	R Barão Do Rio Branco -1132 -Sala 01, Guarapuava PR, CEP 85010-040	2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, Matrícula: 2146	Não	Não	Não
Residencia I Cidade Jardim - Balsas	Residencial Cidade Jardim Balsas Spe Ltda, Cnpj Nº 50.649.364/0001-75	ROD. MA-140, Balsas/BA, CEP 65800-000	Cartório de Registro 1º Ofício, Comarca Balsas Ma, Matrícula: 38831	Não	Não	Não
Residencia I Cidade	Oltava Consultoria e Empreendimentos Ltda.,	Fazenda Melancial, CEP 75.240-000, Bela Vista de Goia	Cartório de Registro de Imóveis e TDPJ da Comarca de Bela	Não	Não	Não

Jardim - Bela Vista	Cnpj Nº 49.252.332/0001-52		Vista/GO, Matrícula: 27552			
Residencia I Cidade Jardim 3ª Etapa,	Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cnpj Nº15.748.239/0001-11	Av. Engenheiro Fernando Guilhon - Santarenzinho, Santarém/PA, CEP 68.035- 000	Cartório de Registro de imóveis 1º Ofício de Comarca de Santarém/PA, Matrícula: 22447	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Tropical - Crato	Residencial Cidade Jardim Crato Spe Ltda., Cnpj Nº 52.443.490/0001-02	Av Padre Cicero, São José, Crato/CE, CEP 63.133-830	Cartório Geraldo Lobo 2º Ofício da comarca de Crato/CE, Matrícula: 188116/15371/181 74	Não	Não	Não
Residencia I Jardim Tropical - Itapipoca	Residencial Jardim Tropical Itapipoca Spe Ltda, Cnpj Nº 53.779.140/0001-76	Av Anastacio Braga. 3348. Cacimbas, Itapipoca/CE, CEP 62502-492	Cartório Moura 2º Ofício de Itapipoca/CE, Matrículas: 4498/4488/4483/44 79	Não	Não	Não

ANEXO X

Declaração da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 290ª (ducentésima nonagésima) emissão, em até 3 (três) séries (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*”, celebrado em 23 de julho de 2025 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM 60, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); (b) as contas correntes, de titularidade da Emissora, integrantes do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários e todos os valores que venham a ser depositados nas referidas contas; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou, em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário dos CRI**”) e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no Termo de Securitização;
- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da

Brasil Terrenos Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10 (“**Devedora**”), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (vii) nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, declara que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 728, na categoria S2, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Designed by
Endy Chan
Assinado por: ENDY CHEN YIU 1385594770
CPF: 1385594770
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 12:46:58 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC CAERENEB-RFB-JS
#F0CC8E7D448E

São Paulo, 23 de julho de 2025.

Designed by
Luiza Perelmanoff Reis
Assinado por: LUIZA HEIKENHOF REIS 1222778274
CPF: 1222778274
DataHora da Assinatura: 23/07/2025 12:34:59 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Votorantim
C: BR
Emissor: AC Carregado RFB OS
#1C0005F0F1F08E

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

ANEXO XI

Declaração da Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (**“Instituição Custodiante”**), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão, em até 3 (três) séries (**“CRI”**), da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**) na categoria “S2”, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (**“Emissora”**), emitidos nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.”* celebrado em 23 de julho de 2025 (**“Termo de Securitização”**), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Termo de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (**“CCI”**); e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

DocuSigned by
Vitoria Guimarães Benier
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVRE-40867011846
CPF: 40867011846
Datahora da Assinatura: 24/07/2025 | 14:12:41 BRT
O: CPM-Brazil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC-SAFERWEB-RFB-v5
563219151517485...

São Paulo, 23 de julho de 2025.

DocuSigned by
Anna Clara Dória Lourenço
Assinado por: ANNA CLARA DORIA LOURENCO-4088717833
CPF: 4088717833
Datahora da Assinatura: 24/07/2025 | 14:57:55 BRT
O: CPM-Brazil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC-SAFERWEB-RFB-v5
E059F567248C402...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar ‘brAA+’ atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 290ª emissão de CRIs da Virgo (Risco Brasil Terrenos)

24 de julho de 2025

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 290ª emissão de CRIs da Virgo serão lastreadas pela 7ª emissão de notas comerciais da Brasil Terrenos, que são representadas por CCLs.
- Atribuímos o rating preliminar ‘brAA+’ na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que possuem como única devedora a Brasil Terrenos. Entendemos que as notas comerciais têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* do grupo.

Analista principal

Guilherme Derzi
São Paulo
55 (11) 3039-4850
guilherme.j
@spglobal.com

Contato analítico adicional

Vinicius Cabrera
São Paulo
55 (11) 3039-9765
vinicius.cabrera
@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Victor Nomiya, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiya
@spglobal.com

CRI

290ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização



Devedora:
Brasil Terrenos Holding S.A.



Ativo-lastro:
Notas comerciais

Rating:

brAA+ (sf) prelim



Montante da emissão:

até R\$ 875 milhões

Instrumento	Taxa de juros ¹	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 290ª emissão de CRIs	Até 105,00% da Taxa DI ao ano	5	Parcelas mensais nos dois anos finais da operação
2ª série da 290ª emissão de CRIs	Até 107,00% da Taxa DI ao ano	7	Parcelas mensais nos quatro anos finais da operação
3ª série da 290ª emissão de CRIs	Taxa DI (fixa) ² + 0,75% ou 14,50% ao ano	7	Parcelas mensais nos quatro anos finais da operação

¹ O pagamento dos juros será mensal para todas as séries, e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

² Valor da Taxa DI 2030 na data do processo de *bookbuilding*.

Fonte: S&P Global Ratings.

Copyright © 2025 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 24 de julho de 2025 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAA+' na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 290ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Virgo Companhia de Securitização**.

O montante total da emissão será de R\$ 700 milhões, em um sistema de vasos comunicantes, e podendo aumentar em até 25% por meio da emissão de lote adicional.

O instrumento será lastreado pela 7ª emissão de notas comerciais da Brasil Terrenos Holding S.A. (Brasil Terrenos; não avaliada), representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que reflete a qualidade de crédito da Brasil Terrenos como devedora. Entendemos que as notas comerciais possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que sua estrutura mitiga tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das notas comerciais e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos CRIs em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Brasil Terrenos de arcar com tais despesas e eventuais impostos sobre as notas comerciais. Dessa forma, o rating preliminar baseia-se na qualidade de crédito da Brasil Terrenos e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das notas comerciais que lastreiam a operação.

A Brasil Terrenos é uma loteadora brasileira com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás. A empresa opera em 17 estados brasileiros e 79 cidades, adquirindo grandes áreas de terra e dividindo-as em lotes individuais para serem vendidos a clientes finais, além de desenvolver infraestrutura básica ao redor, como ruas e avenidas, saneamento básico e serviços públicos, contando com uma operação verticalizada e um histórico consistente de projetos. Desde sua fundação em 2003, o grupo Brasil Terrenos lançou mais de 150 mil lotes, focando em segmentos de baixa renda, mas também com projetos em média e alta rendas. A empresa é controlada por seus sócios-fundadores, que detêm 100% do capital.

Resumo da Ação de Rating

Virgo Companhia de Securitização

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 290ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ preliminar*	Agosto de 2030
2ª série da 290ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ preliminar*	Agosto de 2032
3ª série da 290ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ preliminar*	Agosto de 2032

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil",

e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em <https://disclosure.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/ratings-criteria> para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P Global Ratings estão disponíveis nas "Definições de Ratings da S&P Global Ratings", em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/ratings-definitions>. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.

Artigo

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

ANEXO XIII

Demonstrações Financeiras da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2541U-047-PB



Índice

	Página
Relatório da administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	11
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	19

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Brasil Terrenos Holding S.A. (“Brasil Terrenos”), empresa referência em planejamento e desenvolvimento urbano no Brasil, com presença em 17 estados e 70 cidades e que possui nos últimos 21 anos, mais de 170 mil imóveis lançados, apresenta os resultados e demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício de 2024.

Desempenho Financeiro

A receita operacional líquida da Brasil Terrenos totalizou R\$ 1.947 milhões em 2024 e R\$ 874,8 milhões no ano anterior, com aumento de 122,6%. O lucro bruto alcançou R\$ 1.536 milhões no ano, e a margem bruta atingiu 78,9%.

O lucro líquido atingiu R\$ 1.246,2 milhões em 2024, um crescimento de 163,8% em relação a 2023, com margem líquida de 64%, ante 54,0% apresentado no ano anterior.

A tabela a seguir apresenta os principais indicadores financeiros no ano, assim como suas respectivas comparações:

Indicadores Financeiros	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	1.947.290	874.777	122,6%
Lucro Bruto (R\$ mil)	1.535.995	508.414	202,1%
Margem Bruta (%)	78,9%	58,1%	2076 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	1.246.284	472.401	163,8%
Margem Líquida (%)	64,0%	54,0%	1000 bps

Em 31 de dezembro de 2024, o endividamento líquido da Brasil Terrenos totalizou R\$ 418,2 milhões, um aumento de 59% em relação a 2023. A tabela a seguir detalha o endividamento total, nos encerramentos dos exercícios:

Endividamento (R\$ Mil)	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Empréstimos / CCB	268.410	41.227	551,1%
Veículos, Máquinas e Equipamentos	27.415	67.738	-59,5%
CRI / Notas Comerciais	292.302	180.951	61,5%
Endividamento Total	588.127	289.916	102,9%
Circulante	237.189	61.514	285,6%
Não circulante	350.938	228.447	53,6%

A dívida líquida da Brasil Terrenos representava 10,5% do patrimônio líquido consolidado de 31 de dezembro de 2024 e 14,5% do patrimônio líquido da controladora. A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida ao final de 2024 e 2023:

Endividamento (R\$ Mil)	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Endividamento Total	(588.127)	(289.916)	102,9%
Disponibilidades	169.925	26.917	531,3%
Dívida Líquida	(418.202)	(262.999)	59,0%
Patrimônio Líquido Consolidado	4.000.609	3.345.455	19,6%
Patrimônio Líquido Controladora	2.874.253	2.426.859	18,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	10,5%	7,9%	259 bps
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Controladora	14,5%	10,8%	371 bps

O total de recebíveis atingiu R\$ 5.106,2 milhões em 31 de dezembro de 2024, sendo apenas R\$ 1,9 milhões se encontravam vencidos. A evolução dos recebíveis acompanha o bom desempenho de vendas no exercício. A tabela a seguir apresenta a abertura dos recebíveis, nos encerramentos de 2024 e 2023:

Contas a Receber (R\$ Mil)	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Títulos Vencidos	1.859	10.028	-81,5%
Acima de 01 ano	70	70	0,0%
Até 01 ano	1.789	9.958	-82,0%
Títulos a Vencer	6.500.399	4.639.646	40,1%
Até 01 ano	868.032	661.544	31,2%
Acima de 01 ano	5.632.367	3.978.102	41,6%
Contas a Receber por Venda de Unidades Imobiliárias	6.502.258	4.649.674	39,8%
(-) Vendas a Apropriar	(1.007.344)	(753.587)	33,7%
(-) Adiantamento de Clientes	(24.900)	(95.212)	-73,8%
(-) Provisão para distrato	(363.658)	(239.655)	51,8%
Total	5.106.356	3.561.220	43,4%
Circulante	758.468	633.464	19,7%
Não circulante	4.347.888	2.927.756	48,5%

O resultado a apropriar totalizou R\$ 778,9 milhões no encerramento de 2024, um acréscimo de 35,2% comparado ao encerramento de 2023. A margem a apropriar atingiu 77,3%, apresentando aumento de 90 pontos base em relação ao encerramento do ano anterior. A tabela a seguir apresenta a evolução das receitas a apropriar e o custo dos imóveis vendidos a apropriar para 2024 e 2023:

Resultado a Apropriar (R\$ Mil)	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento (*)	11.877.762	8.468.174	40,3%
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(10.870.418)	(7.714.587)	40,9%
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	1.007.344	753.587	33,7%
Custos orçados dos imóveis vendidos (*)	1.897.886	1.408.031	34,8%
Custos incorridos	(1.669.351)	(1.230.310)	35,7%
Compromissos com custos orçados a apropriar	228.535	177.721	28,6%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	778.809	575.866	35,2%
Margem Bruta a Apropriar	77,3%	76,4%	90 bps

Lançamentos

No ano de 2024 a Brasil terrenos lançou 8 empreendimentos totalizando 9.150 lotes e um VGV de R\$ 1.098 milhões. A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados pela Brasil Terrenos em 2024:

Empreendimento	Cidade	UF	Região	Regional	Data Lançamento	Qtde Terrenos	VGv Total
Residencial Cidade Jardim	Duque de Caxias	RJ	Sudeste	Sudeste	mar-24	961	186.048
Residencial Bairro de Lourdes	Nova Serrana	MG	Sudeste	Sudeste	ago-24	1.082	165.612
Residencial Parque dos Ipês	Presidente Prudente	SP	Sudeste	Sudeste	set-24	1.869	193.931
Loteamento Cidade Jardim - 1ª Etapa	Santana do Araguaia	PA	Norte	Norte	set-24	1.058	89.507
Residencial Jardim Europa - 1ª Etapa	Paragominas	PA	Norte	Norte	set-24	1.317	118.633
Residencial Jardim Europa	Alagoinhas	BA	Nordeste	Nordeste	nov-24	2.037	187.294
Residencial Buriti Garden Prime (ARSE 153)	Palmas	TO	Norte	Tocantins	dez-24	823	122.064
Lotes Comerciais ACSU SE 150	Palmas	TO	Norte	Tocantins	dez-24	3	35.000
Total 2024						9.150	1.098.089

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 2.100 milhões no ano, representando 19.941 lotes.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Jamel Cecilio, 2929 - Ed. Brookfield Towers, sala 2701 Torre B - Jardim Goiás - Goiânia (GO) Brasil
T +55 62 3215-8444
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e Administradores da
Brasil Terrenos Holding Ltda.
Goiânia – GO

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas 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) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Brasil Terrenos Holding Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brasil Terrenos Holding Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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”) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, 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, 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.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM nº Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Apuração da receita de incorporação imobiliária

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária referentes aos empreendimentos em fase de construção (unidades não concluídas) são apuradas pela Empresa e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas sobre os custos orçados e apuração apropriada dos custos incorridos dos empreendimentos para mensuração da evolução das obras e consequente apuração das receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Empresa, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, dessa forma, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas liquidas serem um componente de performance relevante em relação as demonstrações dos resultados e item crítico para o setor de incorporação imobiliária para medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como de eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa. Portanto, consideramos esse assunto uma área de risco relevante e um principal assunto de auditoria, tendo em vista que seu reconhecimento está suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (dentre outras métricas), que podem ter premissas de carácter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** entendimento do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC aplicado para cada empreendimento testado; **(e)** em base amostral, inspecionamos os contratos de vendas, realizamos de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratuais estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização; **(h)** analisamos as premissas e critérios para qualificação dos contratos de clientes para reconhecimento contábil da provisão para distratos; **(i)** envolvimento de nossos especialistas internos em engenharia civil, para análise dos controles e processos utilizados para acompanhamento e revisão dos custos a incorrer considerando os estágios de execução dos empreendimentos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Empresa para o reconhecimento de receita e realização das respectivas divulgações, estando as informações apresentadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Empresa é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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. Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 detectam 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 contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da 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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- obtivemos 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 e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos 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 atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma 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.

Goiânia, 31 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC GO-001.661/F-9



Daniel Menezes Vieira
Contador CRC 1MG-078.081/O-1

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalente de caixa	5	119.660	6.183	169.925	26.917
Contas a receber	6	-	-	758.468	633.464
Estoques	7	-	-	862.534	750.334
Adiantamento a fornecedores	-	1.002	497	3.975	7.417
Tributos a recuperar	-	265	-	554	287
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	9.1.1	-	-	7.974	3.026
Outros créditos	-	66	120	740	880
Total do ativo circulante		120.993	6.800	1.804.170	1.422.325
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	-	-	4.347.888	2.927.756
Estoques	7	8.038	23.383	37.209	78.412
Partes relacionadas	8.1	1.020	1.099	20.376	47.506
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	9.1.2	8.474	11.784	28.017	29.150
Créditos por venda de investimentos	10.1	361.071	82.826	13.174	10.698
Depósitos judiciais	19.2	-	-	3.052	2.889
Tributos diferidos	17.1	-	-	1.392	6.071
Investimentos	11	3.434.452	2.565.174	54.160	32.341
Imobilizado	12	4.229	110.747	154.224	161.267
Intangível	-	21	29	32	44
Direito de uso	13	5.254	558	6.158	1.268
Total do ativo não circulante		3.822.559	2.795.600	4.665.682	3.297.402
Total do ativo		3.943.552	2.802.400	6.469.852	4.719.727

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Fornecedores	14	746	1.017	26.336	20.396
Empréstimos e financiamentos	15	186.906	27.491	237.189	61.514
Arrendamentos a pagar	14.1	1.205	307	1.799	605
Obrigações trabalhistas	-	1.981	1.546	11.006	9.166
Obrigações tributárias	16	33	21	15.260	15.051
Tributos diferidos	17.2	-	-	50.324	41.695
Adiantamentos recebidos de parceiros	9.2.1	-	-	1.114	1.252
Adiantamento de clientes	18.1	23	-	24.900	95.212
Contas a pagar	18	3.607	11.915	204.797	145.906
Total do passivo circulante		194.501	42.297	572.725	390.797
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	15	192.194	177.281	350.938	228.447
Arrendamentos a pagar	14.1	4.048	251	4.444	687
Tributos diferidos	17.2	-	-	291.095	195.498
Adiantamentos recebidos de parceiros	9.2.2	47.500	-	47.825	912
Partes relacionadas	8.2	72.062	57.690	83.129	24.402
Passivo a descoberto em participações societárias	11	1.669	1.540	-	-
Obrigações na compra de investimentos	10.2	406.696	43.343	500.138	83.923
Provisão para demandas judiciais	19	-	-	43.131	60.725
Contas a pagar	18	150.629	52.497	575.818	387.245
Total do passivo não circulante		874.798	332.602	1.896.518	981.839
Total do passivo		1.069.299	374.899	2.469.243	1.372.636
Patrimônio líquido					
Capital social	20.1	1.000	1.000	1.000	1.000
Adiantamentos para futuro aumento de capital	20.2	1.534.405	1.505.861	1.534.405	1.505.861
Reserva de lucros	20.3	1.338.848	920.640	1.338.848	920.640
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		2.874.253	2.427.501	2.874.253	2.427.501
Participação de não controladores		-	-	1.126.356	919.590
Total do patrimônio líquido		2.874.253	2.427.501	4.000.609	3.347.091
Total do passivo e patrimônio líquido		3.943.552	2.802.400	6.469.852	4.719.727

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	21	-	-	1.947.290	874.777
Custos dos imóveis comercializados	22	-	-	(411.295)	(366.363)
Lucro bruto		-	-	1.535.995	508.414
Despesas gerais e administrativas	23	(35.296)	(38.894)	(146.817)	(124.414)
Despesas comerciais	24	(51)	(19)	(47.812)	(33.362)
Resultado de equivalência patrimonial	11	788.996	371.166	27.908	6.430
Outras receitas e despesas operacionais	-	3	26.760	(28.318)	39.900
Lucro operacional		753.652	359.013	1.340.956	396.968
Despesa financeira	-	(37.344)	(10.296)	(55.299)	(29.246)
Receita financeira	-	1.675	1.639	22.969	24.462
Resultado financeiro líquido	25	(35.669)	(8.657)	(32.330)	(4.784)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		717.983	350.356	1.308.626	392.184
Imposto de renda e contribuição social - corrente	17	(685)	(407)	(21.403)	(16.940)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	17	-	-	(40.939)	(8.964)
Lucro líquido do exercício		717.298	349.949	1.246.284	366.280
Atribuído aos controladores		717.298	349.949	717.298	349.949
Participação de não controladores no lucro		-	-	528.986	16.331
Lucro básico e diluído por cota - R\$	20.4			717,29	349,95

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício		717.298	349.949	1.246.284	366.280
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício		717.298	349.949	1.246.284	366.280
Atribuído aos controladores		717.298	349.949	717.298	349.949
Atribuído aos não controladores		-	-	528.986	16.331

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Demonstrações mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Reserva de lucros	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	1.000	1.465.957	661.223	2.128.180	876.807	3.004.987
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	39.904	-	39.904	-	39.904
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	26.452	26.452
Distribuição de lucros	-	-	(90.532)	(90.532)	-	(90.532)
Lucro líquido do exercício	-	-	349.949	349.949	16.331	366.280
Em 31 de dezembro de 2023	1.000	1.505.861	920.640	2.427.501	919.590	3.347.091
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	28.544	-	28.544	-	28.544
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	(322.220)	(320.584)
Distribuição de lucros	-	-	(299.090)	(299.090)	-	(299.090)
Lucro líquido do exercício	-	-	717.298	717.298	528.986	1.246.284
Em 31 de dezembro de 2024	1.000	1.534.405	1.338.848	2.874.253	1.126.356	4.000.609

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	717.983	350.356	1.308.626	392.184
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e contribuição social com o fluxo de caixa:				
PIS e COFINS diferidos	-	-	48.468	11.697
Depreciação de imobilizado, intangível e direito de uso	1.166	9.323	10.477	11.095
Equivalência patrimonial	(788.996)	(371.166)	(27.908)	(6.431)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	33.141	7.560	45.142	22.166
Juros sobre arrendamentos	538	25	1.807	74
Baixa líquida de ativo imobilizado	5	1.756	15.246	6.923
Provisão perdas esperadas e distratos de vendas	-	-	50.775	(1.028)
Provisão/reversão para demandas judiciais	-	-	(17.936)	2.704
Ajustes de capital de giro:				
Contas a receber	-	-	(1.240.935)	(364.344)
Estoques	15.345	(370)	72.718	(290.828)
Tributos a recuperar	(265)	-	(149)	(13)
Adiantamentos a fornecedores	(505)	(473)	3.547	163
Depósitos judiciais	-	-	(162)	(1.537)
Outros créditos	54	(34)	228	(180)
Fornecedores	(271)	325	3.511	5.321
Obrigações trabalhistas	435	277	1.052	2.903
Obrigações tributárias	12	8	(9.584)	3.949
Adiantamento de clientes	-	-	(71.989)	5.095
Outras contas a pagar	137.347	(36.007)	183.437	222.065
Impostos pagos	(685)	(450)	(21.403)	(16.128)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(1.977)	(182)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	115.304	(38.870)	352.991	5.668
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Créditos por venda de investimentos	-	-	(909)	(1.643)
Aquisição de imobilizado e intangível	(843)	(2.046)	(46.048)	(19.563)
Adições de participações societárias	(849.662)	(238.977)	(10.902)	(8.090)
Alienações de participações societárias	598.837	55.747	11.462	3.815
Recebimento de dividendos	267.638	170.749	5.529	2.370
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	(8.548)	(14.049)	2.131	(5.391)
Obrigações por compra de investimentos	-	-	415.385	(3.172)
Recebimento de mútuos de partes relacionadas	79	21.818	39.057	5.471

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	7.501	(6.758)	415.705	(26.203)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital	28.544	39.904	28.544	39.904
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal e juros	(52.765)	(17.907)	(97.046)	(61.589)
Captação de empréstimos e financiamentos	301.037	132.000	457.155	148.580
Pagamento de arrendamento	(1.426)	(490)	(3.500)	(975)
Adiantamentos efetuado para investimentos em outros empreendimentos	-	-	46.033	(19.942)
Captação (amortização) de partes relacionadas	14.372	(26.892)	18.363	(29.773)
Movimentação de não controladores e incorporação de acervo líquido movimentações societárias	-	-	(778.204)	26.452
Distribuição de dividendos	(299.090)	(90.532)	(299.090)	(90.532)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamentos	(9.328)	36.083	(627.745)	12.125
Caixa incorporado	-	-	2.057	-
Aumento (redução) líquido do caixa e equivalentes de caixa	113.477	(9.545)	143.008	(8.410)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.183	15.728	26.917	35.327
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	119.660	6.183	169.925	26.917
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	113.477	(9.545)	143.008	(8.410)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Demonstrações dos valores adicionados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta	-	25.956	2.019.725	922.399
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	2.424.393	1.202.031
Outras receitas (compra vantajosa)	-	25.956	(1.560)	223
Reversão (constituição) de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(403.108)	(279.855)
Insumos adquiridos de terceiros	(20.377)	(18.877)	(538.009)	(464.198)
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(411.295)	(366.363)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(20.382)	(19.681)	(128.651)	(105.024)
Recuperação de valores ativos	5	804	1.937	7.189
Valor adicionado bruto	(20.377)	7.079	1.481.716	458.201
Depreciação, amortização e exaustão	(1.244)	(9.259)	(10.476)	(11.350)
Valor adicionado líquido produzido pela Empresa	(21.621)	(2.180)	1.471.240	446.851
Valor adicionado recebido em transferência	790.669	372.805	13.567	63.380
Resultado de equivalência patrimonial	788.996	371.166	27.908	6.430
Receitas financeiras	1.675	1.639	22.969	24.462
Receita com ganho por compra vantajosa	-	-	-	25.956
Provisões	-	-	(41.917)	-
Outras	(2)	-	4.607	6.532
Valor adicionado total a distribuir	769.048	370.625	1.484.807	510.231
Pessoal	11.244	8.052	30.602	22.386
Remuneração direta	7.706	5.904	20.315	14.820
Benefícios	2.678	1.598	8.217	6.091
FGTS	860	550	2.070	1.475
Impostos, taxas e contribuições	3.168	3.091	152.840	78.194
Federais	3.112	3.021	142.956	63.773
Estaduais	1	-	3.627	192
Municipais	55	70	6.257	14.229
Remuneração de capitais de terceiros	37.338	9.533	55.081	43.371
Juros	36.845	9.511	53.045	26.828
Tarifas e comissões diversas	493	22	2.036	16.543
Remuneração de capitais próprios	717.298	349.949	1.246.284	366.280
Dividendos	299.091	90.533	299.091	90.533
Lucros retidos	418.207	259.416	418.849	259.416
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	528.986	16.331
Valor adicionado distribuído	769.048	369.985	1.484.807	510.231

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A Brasil Terrenos Holding Ltda. (“Brasil Terrenos” ou “Empresa”) sociedade empresária de responsabilidade limitada, constituída em 02 de setembro de 2014, situada em Goiânia – GO, na Avenida 136, 761, 10º andar, Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10.

A Empresa tem como objeto social a participação no capital de sociedades empresárias de propósito específico (SPE), no segmento de loteamentos urbanos, na qualidade de sócia cotista no Brasil. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas SPE’s e sociedades em conta de participação (SCP), para desenvolver os empreendimentos. O desenvolvimento e construção dos loteamentos são efetuados diretamente pela Empresa ou por parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na Nota Explicativa nº 11.1

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Empresas abertas e deve ser elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração será apresentada como informação suplementar, apenas nas Demonstrações Anuais, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A emissão dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram autorizadas pela administração da Empresa em 31 de março de 2025.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas pela administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo e pelo contas a receber que está a valor presente.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as demonstrações contábeis apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações contábeis, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa no 3.1

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Empresa e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

c) Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;

d) Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;

e) Perdas esperadas em créditos e provisão para distratos: A Empresa mensura a provisão para perdas esperadas em créditos e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e expectativa de perdas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos;

f) Avaliação do valor recuperável dos ativos: A Empresa e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imobilizado” e “Intangível”;

g) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: A Empresa e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

2.5. Base de consolidação

i) Controladas

A Empresa controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre esta. As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, as demonstrações contábeis de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

ii) Controladas

Quando existem operações que gerem alteração de controle, a Empresa reconhece ou desreconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela alteração de controle é reconhecido no resultado. Se a Empresa retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

iii) Investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Empresa em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Empresa possui controle compartilhado. Os investimentos em entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação da Empresa no lucro ou no prejuízo do exercício e em outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

iv) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Empresa na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3. Mudanças nas principais políticas contábeis por efeito e atualizações normativas

3.1. Reconhecimento de receita

Para o reconhecimento das receitas e custos dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, a Empresa segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Empresa utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (at a point in time) com a manutenção de registro da receita denominado Percentage of Completion (“POC”) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Empresa e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Empresa opera.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que as obrigações de performance contratuais ocorrem de forma contínua. Desta forma, é adotado o “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo orçado total, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; e

Os montantes das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados para receita operacional, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, na rubrica de “receitas financeiras”.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Empresa. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Empresa, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

4. Políticas contábeis materiais

4.1. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados ou na data da negociação em que a Empresa ou suas controladas se tornam uma das partes das disposições contratuais do instrumento. O desreconhecimento de um ativo financeiro ocorre quando os direitos contratuais aos respectivos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Mensuração subsequente e ganhos e perdas:

Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (VJR)	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. As receitas de juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os resultados líquidos são reconhecidos em outros resultados abrangentes, com exceção dos rendimentos de juros calculados utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e impairment que devem ser reconhecidos no resultado. No momento do desreconhecimento, o efeito acumulado em outros resultados abrangentes é reclassificado para o resultado. A Empresa não detém ativos financeiros desta classificação. Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo.
Instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Todas as variações são reconhecidas em outros resultados abrangentes e nunca serão reclassificadas para o resultado, exceto dividendos que são reconhecidos como ganho no resultado (a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento). A Empresa não detém ativos financeiros desta classificação.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Empresa mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Custo amortizado: Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA): Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Empresa pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em Outros Resultados Abrangentes, sendo essa escolha feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos (vide Nota Explicativa no 27). No reconhecimento inicial, a Empresa pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro não derivativo que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Avaliação do modelo de negócio

A Empresa realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à administração. As informações consideradas incluem as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se:

- A estratégia da administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à administração da Empresa;

- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- Como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros:

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Empresa considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Empresa considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- Os termos que limitam o acesso da Empresa a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

Passivos financeiros

Passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que são originados ou na data de negociação em que a Empresa ou suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento. As classificações dos passivos financeiros são como seguem:

A Empresa realiza o registro contábil de garantias financeiras quando estas são concedidas para entidades não controladas ou quando a garantia financeira é concedida em um percentual maior que o de sua participação para cobertura de compromissos de empreendimentos controlados em conjunto. Tais garantias são inicialmente registradas ao valor justo, através de (i) um passivo que corresponde ao risco assumido do não pagamento da dívida e que é amortizado contra receita financeira no mesmo tempo e proporção da amortização da dívida, e (ii) um ativo que corresponde ao direito de ressarcimento pela parte garantida ou uma despesa antecipada em função das garantias, que é amortizado pelo recebimento de caixa de outro acionistas ou pela taxa de juros efetiva durante o prazo da garantia. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, as garantias são mensuradas periodicamente pelo maior valor entre o montante determinado de acordo com a NBC TG 25 (R2)/IAS 37 e o montante inicialmente reconhecido, menos sua amortização acumulada.

Os ativos e passivos financeiros somente são compensados e apresentados pelo valor líquido quando existe o direito legal de compensação dos valores e haja a intenção de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. As classificações dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) estão demonstradas na Nota Explicativa no 27.

4.2. Reconhecimento da receita com venda de imóveis

Para o reconhecimento das receitas e custos dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, a Empresa segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Empresa utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado *Percentage of Completion* (“POC”) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Empresa e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Empresa opera.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: (i) identificação do contrato; (ii) identificação das obrigações de desempenho; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; (v) reconhecimento da receita. A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o comprador, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato). Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue: Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega do lote, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Descrição
1ª etapa: identificação do contrato	Identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: possuem substância comercial; é provável o recebimento da contraprestação; os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; e encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado tenha superado as condições da cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação ou a empresa opte por renunciar as condições da cláusula suspensiva;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Provisão para distratos

A Empresa suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Empresa constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: (i) parcelas vencidas a mais de 91 dias em cada exercício findo das demonstrações contábeis; (ii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações contábeis. Para a base de contratos encontrada: (i) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; (ii) estornar o total das receitas reconhecidas até então; (iii) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; e (iv) reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

4.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

4.4. Contas a receber

Os créditos correspondem principalmente às contas a receber de clientes compradores de unidades imobiliárias em loteamentos e são reconhecidas no momento da venda do lote pelo valor nominal das parcelas pactuado nos contratos, são registrados pelas prestações nominais, acrescidas pelo IGP-M e juros. As parcelas vencidas são registradas pelos valores nominais, acrescidas pelo IGP-M mais juros, além dos encargos moratórios previstos nos contratos.

Dessa forma, considerando que as parcelas estão sujeitas a encargos pós-fixados, as carteiras de recebíveis são demonstradas e reconhecidas nas demonstrações contábeis pelos seus valores presentes de realização. Os créditos recebíveis após o período de 1 (um) ano, estão registrados no Ativo não Circulante.

4.5. Distratos de vendas

Em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e o andamento do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento (distratos), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) Por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de cancelamento de contratos de vendas, afetando as rubricas de Contas a receber/Receita e Estoques/Custo das vendas realizadas; e
- (ii) Após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de cancelamento, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando as rubricas de Contas a receber/Receita e Estoques/Custo das vendas realizadas. Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) Contas a receber/Receita; e (ii) a Estoques/Custo das vendas realizadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução dos valores recebidos, está apresentado no balanço patrimonial.

4.6. Imóveis a comercializar

Os lotes a comercializar são demonstrados ao custo de formação e incluem os custos acumulados de infraestrutura, que não excedem o seu valor líquido realizável. No caso dos lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permutas físicas e financeiras avaliadas ao valor justo), gastos necessários para aprovação do loteamento com as autoridades governamentais, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados.

A Empresa e suas controladas avaliam as datas de lançamento destes loteamentos e classificam como não circulante os que possuem data estimada superior a 12 meses.

Em 31 de dezembro de 2024, não foram capitalizados custos financeiros aos lotes a comercializar em virtude da Empresa e suas controladas não possuírem endividamentos diretamente atribuíveis à execução dos loteamentos.

4.7. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, para fins de demonstrações contábeis da controladora. A participação societária nas controladas são apresentadas na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível à controladora. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controladora, a Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Empresa em suas controladas. A Empresa determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofrerão perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

4.8. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo histórico de construção ou aquisição, acrescido de quaisquer custos necessários para colocá-lo em funcionamento, líquido de depreciação acumulada qual é registrada pelo método linear de acordo com a vida útil estimada do ativo (taxas de depreciação divulgadas na Nota Explicativa no 12 e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de realização, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos - futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

4.9. Arrendamentos

A Empresa reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento conforme requerimentos da NBC TG 06 (R3), sendo aplicadas as isenções para contratos de curto prazo e contratos de arrendamento cujo ativo subjacente é de baixo valor (abaixo de R\$20) ou não há controle do ativo pela Empresa.

Arrendamentos a pagar

O reconhecimento contábil do passivo de arrendamento é realizado no início do contrato ao valor presente do fluxo futuro de pagamentos mínimos brutos de PIS e COFINS (sem a projeção de correções futuras do contrato), considerando o prazo do contrato e período de renovação no mesmo, quando a Empresa está certa de sua renovação.

Para desconto do fluxo de pagamentos ao valor presente são utilizadas as taxas de juros incremental dos contratos, apurada com base nas transações históricas de empréstimos e financiamentos, com os devidos ajustes para aplicação no desconto de passivos de arrendamento de ativos - na ausência de histórico, utiliza-se de benchmark de transações históricas de entidades do grupo. O passivo de arrendamento é ajustado no aniversário dos contratos por certas remensurações em reflexo do valor presente dos ajustes nas parcelas futuras derivados de correções pelos índices definidos nos contratos. Caso ocorram acordos não monetários ou carência de pagamentos, estes fatores são considerados e ajustados nos cálculos de valor presente do passivo de arrendamento.

Os juros relacionados ao arrendamento são reconhecidos na demonstração do resultado, como despesa financeira durante o período de vigência contratual.

Ao firmar os contratos a Empresa avalia se esses contratos são ou contém arrendamentos. O contrato é, ou contém, um arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado, por um prazo estipulado, em troca de uma contraprestação definida.

Ativos de direito de uso

O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente pelo equivalente do registro inicial do passivo de arrendamento e subsequentemente pelo custo menos qualquer depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável e ajustado por certas remensurações do passivo de arrendamento. A depreciação é calculada pelo método linear pelo prazo remanescente dos contratos.

4.10. Provisão para demandas judiciais

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Empresa e suas controladas têm 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. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

4.11. Provisão para garantias de obra

A Empresa tem responsabilidade contratual de garantia para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

4.12. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.13. Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Empresa analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estimam o valor recuperável do ativo, sendo o maior valor entre: (a) seu valor justo menos custos que seriam incorridos para realizá-lo e (b) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (impairment).

4.14. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante e não circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

4.15. Imposto de renda e contribuição social correntes

A Empresa e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício.

4.16. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa no 17, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

4.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, quando aplicáveis, são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2024 a Empresa não possuía ativos e passivos com necessidade de ajuste ao valor presente.

4.18. Benefício pós-emprego

A Empresa não possui benefício pós-emprego, conforme definição da NBC TG 33 (R2) - Benefícios a Empregados.

4.19. Informação por segmento

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Empresa realizada considerando-se um único segmento de incorporação imobiliária.

4.20. Resultado básico e diluído por cota

O resultado básico e diluído por ação é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do exercício atribuível aos acionistas, sobre a média ponderada das ações em circulação no exercício social considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis. Em 31 de dezembro de 2024 a Empresa não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em ações de capital. Portanto, nos citados exercícios, os resultados básico e diluído por ação se equivalem conforme apresentado na Nota Explicativa no 20.4.

4.21. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A Empresa elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, sendo que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Empresa e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

4.22. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo CPC**Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2024**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações à IAS 21/ COC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e NBC TG 37 (R5) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade - em vigor para demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1o de janeiro de 2025.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos no 27, que incorpora alterações do *Lack of Exchangeability* do IASB, afetando o CPC 02 (R2) e o CPC 37 (R1). As mudanças definem o conceito de moeda conversível e orientam o tratamento de moedas não conversíveis, exigindo que a conversibilidade seja avaliada na data de mensuração. Se a moeda não for conversível, a entidade deve estimar uma taxa de câmbio que reflita as condições de mercado, utilizando a taxa que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa em caso de múltiplas taxas. Além disso, enfatiza a necessidade de divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários entendam os impactos financeiros e riscos associados. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28/ NBC TG 18 (R4) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto; e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial - em vigor para demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1o de janeiro de 2025.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3) para alinhar as normas contábeis brasileiras aos padrões internacionais do IASB. A atualização do CPC 18 permite a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para mensurar investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, harmonizando as práticas contábeis sem gerar impactos materiais. A ICPC 09 foi atualizada para alinhar sua redação às normas atuais, pois não tinha correspondência direta com as normas do IASB e estava desatualizada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis - em vigor para as demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1o de janeiro de 2027 com aplicação retrospectiva a da adoção antecipada não é permitida no Brasil.

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1)), introduzindo novos requisitos para a apresentação da demonstração do resultado. As entidades devem classificar receitas e despesas em cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, sendo as três primeiras novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração e novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras. Além disso, o IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2)) foi alterado para modificar o cálculo dos fluxos de caixa e remover a opcionalidade na classificação de dividendos e juros. A Empresa está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas primárias e notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - em vigor para as demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1o de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis adotem requisitos de divulgação reduzidos, mantendo os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação de outros padrões IFRS. Para ser elegível, uma entidade não pode ter instrumentos patrimoniais negociados publicamente e deve ser uma controlada conforme o IFRS 10 (CPC 36 (R3)), não ter responsabilidade pública e ter uma controladora que prepare demonstrações contábeis consolidadas compatíveis com os padrões IFRS, disponíveis ao público.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da administração, ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas divulgadas pela Empresa.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante				
Aplicações financeiras	93.300	6.144	112.082	6.990
Bancos conta movimento	26.355	39	57.827	19.885
Caixa	5	-	16	42
Total	119.660	6.183	169.925	26.917

(a) Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor. Em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade foi de 82% do CDI (82% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

6. Contas a receber

6.1. Composição

As vendas e contas a receber são registradas pelas prestações nominais e anualmente corrigidas pelo IGP-M (IPCA para novos lançamentos a partir de 2024) e juros de 6,90% ao ano. Para o exercício de 2024, a Empresa descontinuou as concessões de juros compensatórios e correção monetária, que estavam em vigor em 2023 com o objetivo de minimizar o risco de distratos. Essa mudança foi motivada pela variação no IGP-M e pela consequente melhora nas condições do mercado.

Ativo	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber - Incorporação de imóveis	6.502.258	4.649.674
Total contas a receber financeiro	6.502.258	4.649.674
(-) Vendas a apropriar	(1.007.344)	(753.587)
(-) Adiantamento de clientes	(24.900)	(95.212)
(=) Saldo de contas a receber	5.470.014	3.800.875
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(363.658)	(239.655)
(=) Total de contas a receber	5.106.356	3.561.220
Circulante	758.468	633.464
Não circulante	4.347.888	2.927.756

6.2. Composição por vencimento

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos	1.859	10.027
Acima de 01 ano	70	70
Até 01 ano	1.789	9.957
A vencer	6.500.399	4.639.647
Até 01 ano	868.032	661.545
Acima de 01 ano	5.632.367	3.978.102
Total contas a receber financeiro	6.502.258	4.649.674

a) Movimentação da provisão para perdas esperadas em créditos (distratos)

Saldo em 31/12/2022	(229.320)
Provisão	(53.645)
Reversão	43.310
Saldo em 31/12/2023	(239.655)
Provisão	(234.842)
Reversão	132.325
Incorporação de controladas (a)	(21.486)
Saldo em 31/12/2024	(363.658)

(a) Durante o exercício de 2024, a Empresa adquiriu o controle das empresas Buriti Imóveis Ltda. e Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. Foram transferidas as provisões de distrato sobre as contas a receber nessas transações.

b) Provisão para perdas esperadas em crédito

Para avaliação dos riscos de perdas financeiras relacionadas a carteira de contas a receber a Empresa analisou e ponderou os seguintes fatores:

- Os créditos perante a clientes possuem garantia real do próprio imóvel;
- O cenário macroeconômico vem demonstrando uma retomada da atividade econômica.

Partindo de tal análise, a administração da Empresa estima não haver impactos relevantes relacionados a perdas esperadas, a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas apresentadas e entende que a provisão para distratos é suficiente para cobrir eventuais perdas nas vendas.

7. Estoques

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lotes disponíveis para comercialização e em construção	-	-	694.156	645.594
Áreas em parceria imobiliária	-	-	84.940	101.028
Estorno de custo por estimativa para distrato de vendas	-	-	83.438	38.880
Subtotal - Imóveis a comercializar	-	-	862.534	785.502
Áreas em parceria imobiliária (a)	8.038	23.383	37.209	43.244
Subtotal - áreas para empreendimentos futuros	8.038	23.383	37.209	43.244
Total dos estoques	8.038	23.383	899.743	828.746
Circulante	-	-	862.534	750.334
Não circulante	8.038	23.383	37.209	78.412

Os estoques da Empresa estão apresentados pelo seu valor de custo que não excede o valor realizável líquido.

(a) As áreas em parceria imobiliária se referem a áreas destinadas a futuros empreendimentos, e seus saldos são compostos principalmente pela Empresa, e suas controladas Buriti Holding Sul Participações Ltda., Residencial Jd. América Alagoinhas Emp. SPE Ltda., Buriti Imóveis Ltda. e Buriti Sudeste Participações Ltda..

8. Partes relacionadas

A administração identifica como partes relacionadas seus cotistas, outras empresas ligadas aos mesmos cotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As transações com partes relacionadas são realizadas conforme acordo entre as partes.

Sendo assim, na condução normal dos negócios, a Empresa realiza transações financeiras com suas partes relacionadas para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas relacionadas aos loteamentos, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos loteamentos.

Os valores a receber e a pagar encontram-se registrados no ativo não circulante e passivo não circulante, respectivamente, sendo que as transações não possuem prazo de vencimento preestabelecido e não há expectativa do recebimento e liquidação em curto prazo.

8.1. Valores a receber de partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante				
Adiantamento de lucros (a)	-	-	20	31.878
Contrato de conta corrente (b)	1.020	1.099	1.857	11.622
Contrato de mútuo (c)	-	-	16.498	252
Adiantamento parceria imobiliária (d)	-	-	2.000	2.000
Outras contas a receber	-	-	1	1.754
Total	1.020	1.099	20.376	47.506

(a) Se refere a antecipações de lucros, a priori para fins exclusivamente contábeis os respectivos valores foram reclassificados para partes relacionadas, para que a realização se proceda quando a Empresa auferir resultado econômico suficiente.

- (b) Na condução normal dos negócios, a Empresa realiza transações financeiras com suas controladas e outras empresas do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas, bem como custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.
- (c) São valores disponibilizados para empresas e/ou pessoas relacionadas ao grupo empresarial, no qual espera-se devolução dos valores mencionados com as respectivas atualizações monetárias inerentes a cada transação.
- (d) Trata-se de valores adiantados para parceiros terreneiros nos quais a Empresa firma contrato de parceria imobiliária para desenvolvimento de loteamentos urbanos.

8.2. Valores a pagar a partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo não circulante				
Adiantamento de lucros (a)	-	40.011	-	-
Contrato de conta corrente (b)	240	877	123	-
Contrato de mútuo (c)	71.822	16.802	83.006	24.402
Total	72.062	57.690	83.129	24.402

- (a) Se refere a antecipações de lucros, a priori para fins exclusivamente contábeis os respectivos valores foram reclassificados para partes relacionadas, para que a realização se proceda quando a Empresa auferir resultado econômico suficiente;
- (b) Valores transacionados entre a controladora e suas controladas as quais possuem participações em comum e que serviram para fomentar gastos pontuais na operacionalização dos negócios imobiliários, não obstante os fluxos se realizam, os valores são devolvidos de imediato; e
- (c) São valores captados de empresas e/ou pessoas relacionadas as quais possuem participações em comum, no qual espera-se devolução dos valores mencionados.

8.3. A seguir demonstramos a movimentação dos saldos dos mútuos financeiros:

Ativo Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	-	17.693	252	17.960
Liberações e saldos incorporados	3	-	28.377	-
(-) Amortizações / Encargos	(3)	(17.693)	(12.131)	(17.708)
Saldo mútuo a receber	-	-	16.498	252

Passivo Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	16.802	7.595	24.402	54.175
Liberações e saldos incorporados	55.756	13.467	61.056	13.443
(-) Amortizações / Encargos	(736)	(4.260)	(2.452)	(43.216)
Saldo mútuo a pagar	71.822	16.802	83.006	24.402

8.4. Remuneração de pessoal-chave da administração

Até 31 de dezembro de 2024, a Empresa não pagou qualquer tipo de remuneração direta aos seus administradores, acionistas ou conselheiros, cabendo aos mesmos apenas a parcela da distribuição de lucros recebida pelos sócios.

8.5. Transações com partes relacionadas - despesas administrativas

A Empresa e suas controladas não tiveram transações envolvidas que foram reconhecidas no resultado do exercício, com exceção dos montantes reconhecidos de equivalência patrimonial em dezembro de 2024, e 2023.

9. Adiantamentos com parceiros

9.1. Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos

Os valores correspondem a empréstimos e adiantamento para parceiros (terceiros não vinculados à Empresa, seus sócios ou a suas partes relacionadas). A realização será por recebimentos dos valores de acordo com a apuração de resultado dos respectivos investimentos.

9.1.1. Ativo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante				
Parceria imobiliária (a)	-	-	4.416	2.944
Outros	-	-	3.558	82
Total Geral	-	-	7.974	3.026

(a) Parceria imobiliária em andamento na região Sudeste, para implantação de loteamentos abertos, na cidade de Duque de Caxias-RJ tendo previsão para realização nos anos de 2025 e 2026.

9.1.2. Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante				
Empréstimo (a)	-	200	3.930	2.781
Parceria imobiliária (b)	8.474	11.584	23.995	26.369
Outros	-	-	92	-
Total	8.474	11.784	28.017	29.150

(a) Empréstimos fornecidos a parceiros de negócios a fim de fomentar a operação.

(b) Parceria imobiliária em andamento na região Sudeste, para implantação de loteamentos abertos, na cidade de Duque de Caxias-RJ tendo previsão para realização nos anos de 2025 e 2026.

9.2. Adiantamentos recebidos de parceiros

Os respectivos valores referem a recursos captados com parceiros para investimentos em novos empreendimentos com finalidade específica de custear as operações estruturais dos loteamentos, serão convertidos em participações em novas entidades controladas em conjunto.

9.2.1. Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante				
Capital de giro	-	-	1.114	967
Outros	-	-	-	285
Total	-	-	1.114	1.252

9.2.2. Passivo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo não circulante				
Capital de giro	47.500	-	47.825	-
Outros	-	-	-	912
Total geral	47.500	-	47.825	912

10. Transações com compras e vendas de investidas

10.1. Créditos por venda de investimentos

Refere-se à alienação da participação societária da controladora em outras empresas, que estavam registradas no grupo de investimentos. As cotas foram transferidas, quando da assinatura dos atos societários.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante				
Créditos por venda de investimentos (a)	361.071	82.826	13.174	10.698
Total	361.071	82.826	13.174	10.698

(a) Em fevereiro de 2016, a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações societárias nas investidas BER Empreendimentos Imobiliários Ltda., XR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., G5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., GPI Empreendimentos Imobiliários Ltda. e P5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 41.893 sem definição de vencimento, quais serão recebidos com a geração de fluxo de caixa das entidades adquiridas conforme acordo entre a Empresa e as partes compradoras. Em outubro de 2021 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações societárias nas investidas BLA Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pauma Empreendimentos imobiliários Ltda. e BR Empreendimentos Imobiliários Ltda. para sua controlada Buriti Sudeste Participações Ltda., com saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 3.707 sem definição de vencimento, quais serão recebidos de acordo com fluxo de caixa da Buriti Sudeste Participações Ltda. A Brasil Terrenos efetuou as seguintes vendas de investimentos para sua controlada Buriti Sudeste Participações Ltda. no exercício de 2023: FBBV Empreendimentos SPE Ltda., NSA-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Pauma Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Brasil Empreendimentos Ltda., que gerou um contas a receber no montante de R\$ 3.162 sem definição de vencimento, quais serão recebidos de acordo com fluxo de caixa da Buriti Sudeste Participações Ltda. Em outubro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações nas investidas Santa Ana Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 2.232 sem definição de vencimento. Em novembro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações nas investidas Buriti Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 305.302 sem definição de vencimento. Em dezembro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações na investida Buriti Agropecuária Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 4.775 sem definição de vencimento. Vale ressaltar que essas operações fazem parte da reorganização societária da Brasil Terrenos para melhor apresentação das referidas participações.

10.2. Obrigações na compra de investimentos

A Empresa possui saldos a pagar por compra de participações societárias e/ou investimentos, conforme quadro a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo não circulante				
Obrigações na compra de investimentos (a)	406.696	43.343	500.138	83.923
Total	406.696	43.343	500.138	83.923

(a) Em janeiro de 2024, a Brasil Terrenos adquiriu cotas de participações nas investidas Buriti Imóveis Ltda., Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda., M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Jardim Tropical Ltda., Residencial Park dos Buritis Ltda., o restante das cotas da Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imob. SPE Ltda., gerando assim uma obrigação no montante de R\$ 358.546, e o restante do montante exigível perfaz em participações minoritárias em outros investimentos. Essas operações se deram com o fulcro de reorganização societária, no intuito de centralizar as operações.

11. Investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participações societárias	3.434.452	2.564.533	54.160	32.341
Passivo a descoberto em participações societárias (a)	(1.669)	(1.540)	-	-
Total investimento líquido	3.432.783	2.562.993	54.160	32.341

(a) No encerramento do exercício findo em dezembro de 2024, as entidades BE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Verti Imóveis Ltda. apresentaram patrimônio líquido negativo que representam passivo a descoberto em participações societárias para a Empresa no montante de R\$ 1.669 (R\$ 1.540 em dezembro de 2023).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.1. Movimentação dos investimentos das participações societárias nas controladas – 31/12/2024

Descrição	% Participação	31/12/2023	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2024
ABMR Emp. Imobiliários Ltda.	90%	2	-	-	-	-	(1)	1
AMS Emp. Imobiliários Ltda.	90%	18.051	-	-	(8.909)	380	2.808	12.330
B3 Emp. Imobiliários Ltda.	69%	710	1.469	(2)	-	(884)	11.283	12.576
B4 Emp. Imob. e Incorporações Ltda.	27%	13.122	-	-	(1.361)	160	2.425	14.346
B8 Emp. Imobiliários Ltda.	60%	2.873	850	-	-	-	(5)	3.718
BAC Emp. Imobiliários Ltda.	30%	149	993	-	-	-	(6)	1.136
BASE Emp. Imobiliários Ltda.	60%	33.163	1.409	-	(1.063)	(3.384)	7.516	37.641
BBRA Emp. Imobiliários Ltda.	90%	16.861	196	-	(2.213)	221	2.089	17.154
BE2 Incorporadora e Emp. Ltda.	60%	-	103	-	-	-	(103)	-
BE5 Incorporadora e Emp. Ltda.	48%	7.169	54	-	(396)	(55)	1.170	7.942
BELD Emp. Imobiliários Ltda.	70%	4.031	2.021	-	-	-	(200)	5.852
Belq Emp. Imobiliários Ltda.	53%	-	8	(5)	-	-	(2)	1
Berilo Adm. e Partic. Unipessoal Ltda.	100%	6.277	11.863	(18.127)	-	-	(13)	-
BM Emp. Imobiliários Ltda.	33%	2.935	4.611	(7.466)	(80)	-	-	-
BPR Emp. Imobiliários Ltda.	60%	8.928	1.751	-	(1.770)	128	(79)	8.958
BRA Emp. Imobiliários Ltda.	90%	49.728	515	-	(49.018)	1.711	62.167	65.103
Brasil Eldorado Agropecuária Ltda.	99%	42.695	44.160	(106.351)	19.496	-	-	-
BRE Emp. Imobiliários Ltda.	83%	23.014	10.252	-	(697)	(3.799)	24.866	53.636
B.R.E – PA Emp. Imobiliários Ltda.	90%	124.744	14.691	-	(4.780)	(3.768)	47.952	178.839
Bresa Emp. Imobiliários Ltda.	22%	8.782	-	-	(1.218)	115	2.874	10.553
BTE Emp. Imobiliários SPE Ltda.	90%	5	2	-	-	-	(2)	5
BTPR Emp. Imobiliários Ltda.	71%	1.650	2.197	-	-	5	(214)	3.638
Buriti Agropecuária Ltda.	50%	38.094	39.709	(77.803)	-	-	-	-
Buriti Garden Conceição Emp. Ltda.	100%	-	1.822	(3)	-	-	(223)	1.596
Buriti Holding Nordeste I Ltda.	80%	6.261	26.624	-	(377)	(104)	13.483	45.887
Buriti Holding Nordeste II Ltda.	100%	974	711	-	-	-	(474)	1.211
Buriti Holding Oeste Ltda.	100%	-	4.080	(20)	-	-	(363)	3.697
Buriti Holding Sul Participações Ltda.	80%	25.401	11.952	-	-	-	4.198	41.551
Buriti Imóveis Ltda.	100%	-	394.637	-	(28.530)	-	36.402	402.509
Buriti Nordeste Emp. Imobiliários Ltda.	80%	245.237	329.504	(630.591)	3.698	-	52.152	-

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	% Participação	31/12/2023	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2024
Buriti Sudeste Participações Ltda.	92%	98.340	42.837	-	(10.310)	(1.255)	46.704	176.316
CA Emp. Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.381	16	-	-	-	(20)	2.377
Cidade Jardim Santana do Arag. Emp. Imo. SPE Ltda.	100%	3.802	8.217	-	(900)	-	13.750	24.869
Cidade Jardim Caceres Emp. Ltda.	100%	-	181	(20)	-	-	(62)	99
Cristal Emp. Imobiliários Ltda.	100%	44.386	41.949	-	-	-	50.791	137.126
DF Emp. e Incorporações Ltda.	21%	4.263	-	-	(450)	74	1.098	4.985
ELLB Emp. Imobiliários Ltda.	100%	5.693	359	-	-	-	(5)	6.047
G4 Emp. Imobiliários Ltda.	36%	10.264	-	-	(412)	75	6.906	16.833
G10 Emp. Imobiliários Ltda.	12%	35.907	-	(19.061)	(5.463)	172	20.628	32.183
JADE Emp. Imobiliários Ltda.	100%	2	2	-	-	-	(2)	2
JBE Emp. Imobiliários Ltda.	25%	5.290	-	-	(150)	(229)	502	5.413
Jardim América Ji-Parana Emp. Imob. SPE Ltda.	100%	-	40	(20)	-	-	-	20
Jardim Europa Emp. Imobiliários SPE Ltda.	0,82%	17.507	6.066	-	(1.857)	2.862	2.258	26.836
Jardim Madri Emp. Imobiliários Ltda.	69%	11.645	3.810	-	(1.010)	1.139	1.158	16.742
Jardim Nova América Emp. Imob. Ltda.	82%	35.853	1.364	(8.918)	12.859	2.347	4.368	47.873
Jardim Universitário Emp. Imob. Ltda.	33%	3.868	-	-	(185)	31	1.387	5.101
JCF Participações Societárias Ltda.	60%	271	6.524	(3.211)	-	(10)	(8)	3.566
Leblon Incorporações e Emp. Ltda.	61%	11.002	73	-	(500)	195	9.631	20.401
LMSE Emp. Imobiliários Ltda.	90%	398.358	10.301	-	(57.950)	4.709	45.294	400.712
MARB Emp. Imobiliários Ltda.	90%	2	2	-	-	-	(1)	3
M.S Emp. Imobiliários Ltda.	100%	156.701	4.124	-	(11.740)	51	44.397	193.533
MMF Emp. Imobiliários Ltda.	60%	74.168	918	-	(11.394)	2.230	10.318	76.240
MMFE Emp. Imobiliários Ltda.	60%	57.672	1.047	-	(7.498)	(1.804)	4.969	54.386
Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda.	20%	-	3.793	-	-	(270)	(21)	3.502
Porto Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29%	-	2.094	-	(191)	5	563	2.471
RB4 Emp. Imobiliários Ltda.	30%	23.980	588	-	(2.277)	(681)	18.727	40.337
RBR Emp. Imobiliários Ltda.	60%	3.277	1.629	-	(440)	(1.415)	1.410	4.461
RBV Emp. Imobiliários Ltda.	31%	5.363	-	-	(495)	(153)	3.967	8.682
Residencial Boa Vista Neg. Imob. SPE Ltda.	87%	19.253	10.801	-	(868)	(85)	(951)	28.150
Residencial Garden SPE Ltda.	100%	-	11	(10)	-	-	(1)	-
Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. - SPE	90%	140.501	-	-	(14.916)	(2.453)	47.807	170.939
Residencial Cidade Jardim VII Ltda.	90%	107.195	1.405	-	(13.381)	1.338	12.000	108.557

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	% Participação	31/12/2023	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2024
Residencial Estoril Emp. SPE Ltda.	87%	36.273	10.514	-	-838	-310	-2.350	43.289
Residencial Park dos Buritis IV Red. SPE Ltda.	100%	6.509	4.568	-	-	-	-170	10.907
Residencial Jardim Europa Tucuruí Ltda.	100%	4.714	2.085	-	372	0	1.031	8.202
Residencial Jardim América Ltda.	100%	13.807	285	-	-2.677	19	1.687	13.121
Residencial Jardim Eldorado Ltda.	100%	9.251	79	-	-676	2	5.275	13.931
Residencial Jardim Eldorado Redenção SPE Ltda.	100%	-	18	-10	-	-	-1	7
Residencial Jardim Europa Parag. Emp. Imob. Ltda.	100%	27.319	5.136	-	-685	-	3.310	35.080
Residencial Jardim Tropical Ltda.	100%	98.405	4.716	-	-2.370	24	31.998	132.773
Residencial Jardim Universitário Ltda.	100%	27.952	2.511	-	-2.388	21	6.244	34.340
Residencial Park dos Buritis Alta Florest. Ltda.	100%	15.672	3.825	-	-	-	10.709	30.206
Residencial Park dos Buritis Ltda.	100%	54.710	1.709	-	-7.734	48	17.362	66.095
Res Recanto das Emas 01 Emp. SPE Ltda.	87%	75.861	786	-	-5.319	-2.190	8.587	77.725
Residencial Rio Verdão Emp. Imob. SPE Ltda.	75%	12.540	11.135	-	-408	100	30.838	54.205
Residencial Santa Clara Emp. Imob. SPE Ltda.	75%	104.977	1.611	-	-5.826	523	4.898	106.183
Residencial Cid Jardim das Balsas SPE Ltda.	80%	63	882	-109	-	-55	-631	150
Rubi Emp. Imobiliários Ltda.	100%	1	2	-	-	-	-2	1
São Camilo Emp. Imobiliários SPE Ltda.	44%	137	-	-	-	-	-2	135
Serra Grande Emp. Imobiliários Ltda.	98%	54.532	11.952	-	-15.589	-3.617	29.828	77.106
Simol Emp. Imobiliários Ltda.	67%	30.442	9.646	-	-6.303	211	-1.946	32.050
Sisa Salvação Emp. Imo. Ltda.	100%	-	92.635	-	-9.320	-	7.470	90.785
Terra GO Construtora e Terraplan. Ltda.	70%	8.186	11	-	-	-	-1.507	6.690
Terra PA Construtora e Terraplan. Ltda.	63%	4.129	15	-	-	-	56	4.200
Terra TO Construtora e Terraplan. Ltda.	90%	1.867	21	-	-	-	-1.690	198
Tocantins Participações Societárias S.A.	74%	4.983	-	-	-	-	22.370	27.353
Tocantins Terraplenagem Ltda.	99%	57	-	-	-	-	133	190
Topázio Emp. Imobiliários Ltda.	100%	-	3	-	-	-	-1	2
Turquesa Emp. Imobiliários Ltda.	100%	403	2	-	-	-	-2	403
União Administradora Ltda.	60%	12	-	-	-	-	1	13
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88%	-	5.875	-160	-4	3.298	99	9.108
Verti Imóveis Ltda.	98%	-	45	-	-	-	-45	0
XR6 Emp. Imobiliários Ltda.	50%	3.163	-	-	-220	-25	1.543	4.461
(A) Total de participação em controladas		2.553.765	1.224.402	(871.887)	(266.731)	(4.352)	792.354	3.427.551

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	% Participação	31/12/2023	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2024
B.E.R. Emp. Imobiliários Ltda.	1%	427	-	-	(445)	396	88	466
BPM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15%	1.702	-	-	-	69	(2)	1.769
G5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	176	-	-	(111)	66	30	161
G6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18%	4.185	-	-	(273)	235	(78)	4.069
GPI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	213	-	-	(78)	49	65	249
Residencial Jardim Ipiranga Ltda.	0%	1.674	600	(2.274)	-	-	-	-
Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda.	20%	1.910	-	(1.910)	-	-	-	-
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18%	1.010	-	(1.010)	-	-	-	-
XR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	111	-	-	-	(12)	88	187
(B) Total de participação direta em coligadas		11.408	600	(5.194)	(907)	803	191	6.901
Alpha Participações Ltda.	0%	4.348	-	(4.348)	-	-	-	-
Bravo Participações Ltda.	0%	1.912	-	(1.912)	-	-	-	-
G6 Emp. Imobiliários Ltda. (R.B.R)	5%	1.004	-	-	(76)	66	(21)	973
M5 Incorporadora Emp. Imob. Ltda. (R.B.R)	20%	1.091	-	(8)	(37)	374	148	1.568
Porto Rico Part. Societárias Ltda. (Leblon)	39%	2.608	681	-	(1.181)	-	(714)	1.394
Tijuca Emp. Imob. Ltda. (Base)	22%	258	170	-	(2.038)	970	9.650	9.010
Tijuca Emp. Imob. Ltda. (B3)	39%	1.444	1.675	-	(1.290)	(555)	16.996	18.270
São Paulo Empr. Imobiliários Ltda. (M.S)	0%	151	115	-	-	-	-	266
(C) Total de participação indireta		12.816	2.641	(6.268)	(4.622)	855	26.059	31.481
JCF Participações Societárias Ltda.	0%	-	3.211	-	-	-	-	3.211
PB Nova América SPE Ltda. (Buriti Sudeste)	0%	-	1.140	-	-	-	-	1.140
Residencial Boa Vista SPE Ltda.	0%	4.625	-	-	-	-	-	4.625
Res Recanto das Emas 01 Emp. Imob. SPE Ltda.	0%	1.505	-	-	-	-	-	1.505
Residencial Santa Clara Emp. Imob. SPE Ltda.	0%	1.987	-	-	-	-	-	1.987
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	-	3.310	-	-	-	-	3.310
(D) Total de ágio/compra vantajosa e mais valia	-	8.117	7.661	-	-	-	-	15.778
Total controladora (A+B)	-	2.565.174	1.225.002	(877.082)	(267.638)	(3.549)	792.545	3.434.452
Total consolidado (B+C+D)	-	32.341	10.902	(11.462)	(5.529)	1.658	26.250	54.160

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) A desproporcionalidade se dá somente quando existe distribuição de lucros desproporcional que altere o patrimônio líquido na controlada, e o saldo apresentado representa a razão destes recursos. Se faz necessário efetuar a leitura desta alteração de participação em conjunto com o resultado de equivalência patrimonial na demonstração dos resultados. Este fato se dá pelo modelo de negócios da Empresa, considerando a eventual remuneração de parceiros, em condições pré-estabelecidas em instrumentos de parceria imobiliária conforme divulgado em Nota Explicativa nº 20.5.

11.2. Movimentação dos investimentos das participações societárias nas controladas – 31/12/2023

Descrição	% Participação	31/12/2022	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2023
ABMR Emp. Imobiliários Ltda.	90%	2	2	-	-	-	(2)	2
AMS Emp. Imobiliários Ltda.	90%	17.955	-	-	(376)	(203)	675	18.051
B3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	69%	12.271	-	-	(883)	34	1.700	13.122
B4 Emp. Imob. e Incorporações Ltda.	27%	1.759	1.371	-	-	-	(257)	2.873
B8 Emp. Imobiliários Ltda.	60%	148	1	-	-	-	-	149
BAC Emp. Imobiliários Ltda.	30%	30.301	346	-	(800)	(97)	3.413	33.163
BASE Emp. Imobiliários Ltda.	60%	18.551	-	-	(1.970)	67	213	16.861
BBRA Emp. Imobiliários Ltda.	90%	-	5	61	-	-	(66)	-
BE2 Incorporadora e Emp. Ltda.	60%	6.607	601	-	(321)	(350)	632	7.169
BE5 Incorporadora e Emp. Ltda.	48%	2.682	1.507	-	-	-	(158)	4.031
BELD Emp. Imobiliários Ltda.	70%	-	-	3	-	-	(3)	-
Belq Emp. Imobiliários Ltda.	53%	5.205	1.480	-	-	-	(408)	6.277
Berilo Adm. e Partic. Unipessoal Ltda.	100%	-	862	-	-	(142)	(10)	710
BM Emp. Imobiliários Ltda.	33%	2.916	-	-	(453)	-	472	2.935
BPR Emp. Imobiliários Ltda.	50%	10.929	-	-	(2.680)	72	607	8.928
BRA Emp. Imobiliários Ltda.	90%	57.118	-	-	(9.600)	306	1.904	49.728
Brasil & Eldorado Agropecuária Ltda.	99%	51.674	669	-	(9.496)	60	(212)	42.695
BRE Emp. Imobiliários Ltda.	71%	15.606	527	-	(95)	(47)	7.023	23.014
B.R.E – PA Emp. Imobiliários Ltda.	90%	83.143	180	-	(4.730)	(679)	46.830	124.744
Bresa Emp. Imobiliários Ltda.	22%	9.293	-	-	(1.210)	107	592	8.782
BTE Emp. Imobiliários SPE Ltda.	90%	4	3	-	-	(2)	-	5
BTPR Emp. Imobiliários Ltda.	71%	1.651	-	-	-	-	(1)	1.650
Buriti Agropecuária Ltda.	50%	16.162	21.924	-	-	-	8	38.094
Buriti Garden Conceição Emp. Ltda.	100%	-	1	-	-	-	(1)	-
Buriti Holding Sul Participações Ltda.	80%	18.570	9.502	-	-	-	(2.671)	25.401
Buriti Holding Nordeste I Ltda.	80%	214	4.666	-	-	59	1.322	6.261

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	% Participação	31/12/2022	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2023
Buriti Holding Nordeste II Ltda.	100%	94	934	-	-	-	(54)	974
Buriti Nordeste Emp. Imobiliários Ltda.	80%	182.620	14.654	-	(3.405)	(1.416)	52.784	245.237
Buriti Sudeste Participações Ltda.	92%	39.172	40.464	-	-	4	18.700	98.340
CA Emp. Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.298	87	-	-	-	(4)	2.381
Cidade Jardim Santana do Arag. Emp. Imo. SPE Ltda.	50%	126	1.705	-	(900)	453	2.418	3.802
Cristal Emp. Imobiliários Ltda.	99%	10.627	29.377	-	-	-	4.382	44.386
DF Emp. e Incorporações Ltda.	21%	4.472	-	-	(540)	151	180	4.263
ELLB Emp. Imobiliários Ltda.	100%	5.688	5	-	-	-	-	5.693
FBBV Emp. SPE Ltda.	0%	175	44	(239)	-	-	20	-
G4 Emp. Imobiliários Ltda.	36%	9.672	-	-	(123)	(98)	813	10.264
G10 Emp. Imobiliários Ltda.	20%	34.325	-	-	(3.661)	33	5.210	35.907
JADE Emp. Imobiliários Ltda.	99%	1	2	-	-	-	(1)	2
JBE Emp. Imobiliários Ltda.	25%	4.691	616	(33)	(5)	1.274	(1.253)	5.290
Jardim Europa Emp. Imobiliários SPE Ltda.	51%	17.780	-	-	(1.416)	49	1.094	17.507
Jardim Madri Emp. Imobiliários Ltda.	48%	11.939	-	-	(1.449)	52	1.103	11.645
Jardim Nova América Emp. Imob. SPE Ltda.	55%	35.820	-	-	(3.494)	156	3.371	35.853
Jardim Universitário Emp. Imob. Ltda.	32%	3.663	-	-	(439)	248	396	3.868
JCF Participações Societárias Ltda.	53%	169	145	-	-	(23)	(20)	271
Leblon Incorporações e Emp. Ltda.	61%	5.902	1.202	-	-	-	3.898	11.002
LMSE Emp. Imobiliários Ltda.	90%	402.731	60	-	(43.926)	(1.201)	40.694	398.358
MARB Emp. Imobiliários Ltda.	90%	2	1	-	-	-	(1)	2
M.S Emp. Imobiliários Ltda.	99%	157.758	5.828	-	(6.125)	61	(821)	156.701
MMF Emp. Imobiliários Ltda.	60%	73.863	2.918	-	(7.006)	(1.634)	6.027	74.168
MMFE Emp. Imobiliários Ltda.	60%	63.319	2.700	-	(12.719)	1.545	2.827	57.672
NSA-1 Emp. Imobiliários Ltda.	0%	34	144	(88)	-	-	(90)	-
Pauma e Br Terrenos Emp. Imob. SPE Ltda.	0%	5.284	846	(5.593)	-	-	(537)	-
RB4 Emp. Imobiliários Ltda.	30%	21.974	-	-	(1.955)	(195)	4.156	23.980
RBR Emp. Imobiliários Ltda.	60%	3.334	-	-	(85)	(403)	431	3.277
RBV Emp. Imobiliários Ltda.	31%	5.651	-	-	(478)	(147)	337	5.363
Residencial Boa Vista Neg. Imob. SPE Ltda.	87%	7.347	13.849	-	(152)	692	(2.483)	19.253
Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. – SPE	90%	140.475	150	-	(9.450)	(360)	9.686	140.501
Residencial Cidade Jardim VII Ltda.	90%	111.086	-	-	(11.310)	290	7.129	107.195

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	% Participação	31/12/2022	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2023
Residencial Estoril Emp. SPE Ltda.	87%	11.510	13.353	-	-	1.182	10.228	36.273
Residencial Park dos Buritis IV Red. SPE Ltda.	100%	5.805	776	-	-	-	(72)	6.509
Residencial Jardim Europa Tucuruí Ltda.	100%	7.802	1.689	(3.488)	(242)	-	(1.047)	4.714
Residencial Jardim América Ltda.	98%	15.282	310	-	(2.989)	28	1.176	13.807
Residencial Jardim Eldorado Ltda.	99%	8.760	348	-	(265)	2	406	9.251
Residencial Jardim Europa Parag. Emp. Imob. Ltda.	100%	412	6.472	-	(600)	21	21.014	27.319
Residencial Jardim Tropical Ltda.	98%	91.201	1.268	-	(4.020)	(93)	10.049	98.405
Residencial Jardim Universitário Ltda.	99%	20.865	8.244	(9.898)	(157)	2	8.896	27.952
Residencial Park dos Buritis Alta Florest. Ltda.	98%	3.865	4.321	-	-	-	7.486	15.672
Residencial Park dos Buritis Ltda.	98%	59.339	136	-	(7.084)	64	2.255	54.710
Res Recanto das Emas 01 Emp. SPE Ltda.	87%	48.343	3.289	(3.410)	(3.682)	81.120	(49.799)	75.861
Residencial Rio Verdão Emp. Imob. SPE Ltda.	75%	7.530	4.010	(1.427)	-	1.427	1.001	12.541
Residencial Santa Clara Emp. Imob. SPE Ltda.	75%	60.491	15.408	(15.832)	(3.390)	17.399	30.901	104.977
Residencial Cid Jardim das Balsas SPE Ltda.	80%	-	27	-	-	40	(4)	63
Rubi Emp. Imobiliários Ltda.	99%	1	1	-	-	-	(1)	1
São Camilo Emp. Imobiliários SPE Ltda.	44%	107	27	-	-	2	1	137
Serra Grande Emp. Imobiliários Ltda.	98%	55.055	6.299	-	(898)	(3.902)	(2.022)	54.532
Simol Emp. Imobiliários Ltda.	67%	9.341	11.369	-	(5.206)	(486)	15.424	30.442
Terra GO Construtora e Terraplan. Ltda.	70%	6.093	5.327	-	-	-	(3.234)	8.186
Terra PA Construtora e Terraplan. Ltda.	63%	3.226	1.676	-	-	-	(773)	4.129
Terra TO Construtora e Terraplan. Ltda.	90%	1.874	53	-	-	-	(60)	1.867
Tocantins Participações Societárias S.A.	74%	5.405	-	-	-	-	(422)	4.983
Tocantins Terraplenagem Ltda.	99%	48	-	-	-	-	8	56
Topázio Emp. Imobiliários Ltda.	99%	-	1	-	-	-	(1)	-
Turquesa Emp. Imobiliários Ltda.	99%	402	2	-	-	(1)	-	403
União Administradora Ltda.	60%	-	-	(6)	-	-	18	12
Verti Imóveis Ltda.	98%	-	1.539	(1.370)	-	-	(169)	-
XR6 Emp. Imobiliários Ltda.	50%	3.234	-	-	(275)	42	163	3.164
(A) Total de participação em controladas		2.150.844	245.323	(41.320)	(170.060)	95.563	273.416	2.553.766
B.E.R. Emp. Imobiliários Ltda.	1%	433	-	-	(291)	246	39	427
BPM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15%	-	63	-	-	1.640	(1)	1.702

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	% Participação	31/12/2022	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2023
G5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	213	-	-	(46)	2	7	176
G6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18%	4.450	-	-	(234)	(10)	(21)	4.185
GPI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	236	-	-	(117)	88	6	213
Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda.	20%	-	1.910	-	-	-	-	1.910
Pauma SML Emp. Imob. Ltda.	0%	57	(57)	-	-	-	-	-
Residencial Jardim Ipiranga Ltda.	0%	1.005	670	-	-	-	(1)	1.674
XR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	126	-	-	-	(15)	-	111
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18%	803	-	-	-	215	(8)	1.010
(B) Total de participação direta em coligadas		7.323	2.586	-	(688)	2.166	21	11.408
Alpha Participações Ltda.	0%	4.348	-	-	-	-	-	4.348
Bravo Participações Ltda.	0%	916	996	-	-	-	-	1.912
G6 Emp. Imobiliários Ltda. (R.B.R)	5%	1.076	-	-	(72)	6	(6)	1.004
M5 Incorporadora Emp. Imob. Ltda. (R.B.R)	20%	1.174	-	-	(44)	(225)	186	1.091
Pauma e Brasil Empreendimentos Ltda. (M.S)	18%	1.779		(1.881)		147	(45)	-
Porto Rico Part. Societárias Ltda. (Leblon)	39%	-	1.244	-	(671)	1.615	420	2.608
Tijuca Emp. Imob. Ltda. (Base)	22%	-	382	-	(737)	1.115	(502)	258
Tijuca Emp. Imob. Ltda. (B3)	39%	-	1.663	-	-	(206)	(13)	1.444
Tijuca Emp. Imob. Ltda. (Porto Rico)	0%	-	332	(1.934)	(150)	732	1.020	-
São Paulo Empr. Imobiliários Ltda. (M.S)	0%	139	12	-	-	-	-	151
(C) Total de participação indireta		9.432	4.629	(3.815)	(1.674)	3.184	1.060	12.816
Residencial Boa Vista SPE Ltda.	0%	-	4.625	-	-	-	-	4.625
Res Recanto das Emas 01 Emp. Imob. SPE Ltda.	0%	-	1.505	-	-	-	-	1.505
Residencial Santa Clara Emp. Imob. SPE Ltda.	0%	-	1.987	-	-	-	-	1.987
(D) Total de mais valia		-	8.117	-	-	-	-	8.117
Total controladora (A+B)		2.158.167	247.910	(41.320)	(170.748)	97.729	273.437	2.565.174
Total consolidado (B+C+D)		16.755	15.333	(3.815)	(2.362)	5.350	1.080	32.341

(a) A desproporcionalidade se dá somente quando existe distribuição de lucros desproporcional que altere o patrimônio líquido na controlada, e o saldo apresentado representa a razão destes recursos. Se faz necessário efetuar a leitura desta alteração de participação em conjunto com o resultado de equivalência patrimonial na demonstração dos resultados. Este fato se dá pelo modelo de negócios da Empresa, considerando a eventual remuneração de parceiros, em condições pré-estabelecidas em instrumentos de parceria imobiliária conforme divulgado em Nota Explicativa nº 20.5.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.3. Informações básicas das controladas – 31/12/2024

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
A.B.M.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	-	-	2	-	2
A.M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.415	6.859	13.274	277	461	12.329	207	13.274
B3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	18.270	18.291	-	-	12.576	5.715	18.291
B4 Empreendimentos Imobiliários e Incorporações Ltda.	7.256	45.683	52.939	1.380	4.084	14.345	33.130	52.939
B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	367	11.309	11.676	78	5.387	3.719	2.492	11.676
BAC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.246	-	2.246	279	-	1.137	830	2.246
BASE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.494	43.169	74.663	2.841	9.924	37.641	24.257	74.663
B.B.R.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.124	13.960	20.084	492	751	17.155	1.686	20.084
BE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	-	45	1.000	-	(1.014)	59	45
BE5 Incorporadora e Empreendimentos Ltda.	3.134	9.552	12.686	440	1.504	7.942	2.800	12.686
BELD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.217	202	8.419	39	-	5.852	2.528	8.419
BELQ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	-	-	1	-	1
BPR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.270	13.653	18.923	796	1.052	9.027	8.048	18.923
B R A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.655	57.654	77.309	1.843	7.620	65.103	2.743	77.309
BRE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.083	64.211	73.294	1.909	5.111	50.356	15.918	73.294
B.R.E - PA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.279	192.390	213.669	3.841	12.964	178.840	18.024	213.669
Bresa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.700	41.819	52.519	2.264	5.177	10.553	34.525	52.519
BTE Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1	-	1	-	-	5	(4)	1
BTPR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.303	-	5.303	210	-	3.638	1.455	5.303
Buriti Garden Conceição Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	7.575	-	7.575	5.979	-	1.596	-	7.575
Buriti Holding Nordeste I Ltda.	35	497.820	497.855	2.688	442.992	45.887	6.288	497.855
Buriti Holding Nordeste II Ltda.	4	1.207	1.211	-	-	1.211	-	1.211
Buriti Holding Oeste Ltda.	3.510	265	3.775	64	14	3.697	-	3.775
Buriti Holding Sul Participações Ltda.	1.456	50.805	52.261	459	-	41.551	10.251	52.261
Buriti Imóveis Ltda.	99.233	410.194	509.427	28.978	77.940	402.509	-	509.427
Buriti Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48.870	329.464	378.334	14.426	18.554	275.508	69.846	378.334
Buriti Sudeste Participações Ltda.	7.685	249.004	256.689	1.989	64.563	176.316	13.821	256.689
CA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.447	-	2.447	-	70	2.377	-	2.447
Cidade Jardim Santana do Arag. Emp. Imob. SPE Ltda.	12.464	15.904	28.368	2.437	1.062	24.812	57	28.368
Cidade Jardim Caceres Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99	-	99	-	-	99	-	99

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	137.126	137.126	-	-	137.123	3	137.126
DF Empreendimentos e Incorporações Ltda.	3.018	20.685	23.703	393	1.614	4.985	16.711	23.703
E.L.L.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.047	-	6.047	-	-	6.047	-	6.047
G4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.303	39.144	45.447	787	2.875	16.833	24.952	45.447
G10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55.166	233.649	288.815	9.028	22.230	38.923	218.634	288.815
JADE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	-	-	2	-	2
JBE Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.308	19.195	21.503	339	1.301	5.413	14.450	21.503
Jardim América Ji-Parana Emp. Imob. SPE Ltda.	20	-	20	-	-	20	-	20
Jardim Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.868	30.677	36.545	1.214	2.512	26.143	6.676	36.545
Jardim Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.804	22.238	26.042	591	2.055	16.388	7.008	26.042
Jardim Nova América Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	58.841	58.841	-	-	47.873	10.968	58.841
Jardim Universitário Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.739	13.751	16.490	536	1.304	5.101	9.549	16.490
JCF Empreendimentos Imobiliários Ltda.	592	-	592	-	-	356	236	592
Leblon Incorporadora e Empreendimentos Ltda.	15.466	17.019	32.485	7	-	20.401	12.077	32.485
L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91.904	390.279	482.183	14.482	27.046	400.712	39.943	482.183
M.A.R.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	-	-	3	-	3
M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	785	192.749	193.534	-	1	193.277	256	193.534
MMF Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.600	110.271	126.871	2.786	7.720	76.240	40.125	126.871
MMFE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.150	63.385	80.535	2.368	5.047	54.386	18.734	80.535
Oitava Consultoria E Empreendimentos Ltda.	24.804	-	24.804	7.295	-	3.502	14.007	24.804
Porto Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.674	7.918	9.592	288	723	2.808	5.773	9.592
RB4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.258	121.829	140.087	3.043	11.580	40.337	85.127	140.087
R.B.R Empreendimentos Imobiliários Ltda.	507	5.933	6.440	287	481	4.461	1.211	6.440
RBV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.716	27.214	31.930	952	2.797	8.682	19.499	31.930
Residencial Boa Vista Empreendimentos SPE Ltda.	45.683	43.269	88.952	2.451	61.979	23.526	996	88.952
Residencial Buriti Garden SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. - SPE	-	189.788	189.788	-	-	170.939	18.849	189.788
Residencial Cidade Jardim VII Ltda.	15.568	113.479	129.047	1.405	7.739	108.557	11.346	129.047
Residencial Estoril Empreendimentos SPE Ltda.	99.479	41.715	141.194	2.449	87.669	43.289	7.787	141.194
Residencial Park dos Buritis IV Redenção SPE Ltda.	12.092	9	12.101	1.193	-	10.908	-	12.101
Residencial Jardim Europa Tucuruí Ltda.	6.733	2.623	9.356	832	322	8.202	-	9.356

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
Residencial Jardim América Ltda.	3.612	10.839	14.451	602	728	13.119	2	14.451
Residencial Jardim Eldorado Ltda.	2.234	12.796	15.030	269	830	13.922	9	15.030
Residencial Jardim Eldorado Redenção SPE Ltda.	7	-	7	-	-	7	-	7
Residencial Jardim Europa Parag. Emp. Imob. Ltda.	55.175	50.531	105.706	3.788	66.838	35.080	-	105.706
Residencial Jardim Tropical Ltda.	24.361	122.399	146.760	5.878	8.109	132.652	121	146.760
Residencial Jardim Universitário Ltda.	10.765	31.294	42.059	3.870	3.850	34.367	(28)	42.059
Residencial Park dos Buritis Alta Floresta Ltda.	8.306	25.159	33.465	1.569	1.691	30.187	18	33.465
Residencial Park dos Buritis Ltda.	9.252	63.508	72.760	2.175	4.490	66.037	58	72.760
Residencial Recanto das Emas 01 Empreendimentos SPE Ltda.	57.939	141.116	199.055	11.600	107.710	51.157	28.588	199.055
Residencial Rio Verdão Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	16.171	56.695	72.866	558	3.815	54.205	14.288	72.866
Residencial Santa Clara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	19.181	99.794	118.975	2.614	7.641	78.630	30.090	118.975
Residencial Cidade Jardim Balsas SPE Ltda.	90	-	90	27	-	150	(87)	90
Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	-	-	1	-	1
São Camilo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	299	-	299	-	-	135	164	299
Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.434	87.187	99.621	4.835	16.444	77.107	1.235	99.621
Simol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25	54.936	54.961	3.713	10.700	32.050	8.498	54.961
Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. ME	38.698	63.728	102.426	5.853	5.788	90.785	-	102.426
Terra GO Construtora e Terraplanagem Ltda.	9	4	13	1	-	6.689	(6.677)	13
Terra PA Construtora e Terraplanagem Ltda.	5	4	9	-	41	4.200	(4.232)	9
Terra TO Construtora e Terraplanagem Ltda.	78	149	227	18	-	198	11	227
Tocantins Participações Societárias S.A.	1.236	141.610	142.846	13.699	92.194	27.353	9.600	142.846
Tocantins Terraplenagem Ltda.	211	257	468	241	36	190	1	468
Topázio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	-	-	2	-	2
Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.396	-	3.396	2.993	-	403	-	3.396
Uniao Administradora Ltda.	5	17	22	-	-	13	9	22
Veneza Empreendimentos Imobiliários	6.718	3.908	10.626	1.294	2.744	6.101	487	10.626
Verti Imóveis Ltda.	6	1.081	1.087	1	-	(655)	1.741	1.087
XR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.998	8.129	10.127	277	979	4.461	4.410	10.127
Total	1.049.494	4.951.321	6.000.815	193.310	1.240.853	3.638.753	927.899	6.000.815

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo	Ativo não	Total ativo	Passivo	Passivo	Patrimônio líquido		Total do
	circulante	circulante		circulante	não circulante	atribuído ao	Não	
						Controlador	controlador	passivo e
Controlada	Receita	Custo		Despesas	Resultado	Outras		patrimônio
	líquida			administrativas	financeiro	Receitas/	IRPJ/CSLL	líquido
				e gerais		despesas		Resultado
ABMR Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
AMS Emp. Imobiliários Ltda.	2.129	(385)		(98)	42	1.494	(63)	3.119
B3 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(3)	(1)	16.441	-	16.437
B4 Emp. Imob. e Incorporações Ltda.	7.738	(119)		(1.339)	162	2.701	(234)	8.909
B8 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(3)	(1)	(3)	-	(7)
BAC Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(18)	(1)	-	-	(19)
BASE Emp. Imobiliários Ltda.	5.799	(6.018)		(495)	756	12.669	(184)	12.527
BBRA Emp. Imobiliários Ltda.	1.644	(5)		(610)	130	1.186	(22)	2.323
BE2 Incorporadora e Emp. Ltda.	-	-		(5)	(166)	-	-	(171)
BE5 Incorporadora e Emp. Ltda.	3.995	(436)		(279)	38	(786)	(117)	2.415
BELD Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(289)	4	-	-	(285)
Belq Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(3)	-	-	-	(3)
BPR Emp. Imobiliários Ltda.	1.661	(37)		(1.710)	110	(239)	(35)	(250)
BRA Emp. Imobiliários Ltda.	71.517	(83)		(1.679)	506	1.100	(2.287)	69.074
BRE Emp. Imobiliários Ltda.	48.051	(8.938)		(1.728)	89	(1.738)	(1.517)	34.219
B.R.E – PA Emp. Imobiliários Ltda.	67.317	(11.203)		(1.931)	505	751	(2.160)	53.279
Bresa Emp. Imobiliários Ltda.	16.087	(747)		(1.277)	228	(690)	(500)	13.101
BTE Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-		(2)	-	-	-	(2)
BTPR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-		(343)	44	-	-	(299)
Buriti Garden Conceição Emp. Ltda.	-	-		(223)	(1)	-	-	(224)
Buriti Holding Nordeste I Ltda.	-	-		(376)	(1)	17.231	-	16.854
Buriti Holding Nordeste II Ltda.	-	-		(158)	(1)	(315)	-	(474)
Buriti Holding Oeste Ltda.	-	-		(296)	(67)	-	-	(363)
Buriti Holding Sul Participações Ltda.	-	-		(1.252)	(28)	6.534	(6)	5.248
Buriti Imóveis Ltda.	73.876	(6.657)		(22.489)	(1.395)	(4.543)	(2.390)	36.402
Buriti Nordeste Emp. Imobiliários Ltda.	80.352	(35.028)		(6.033)	798	11.665	(2.693)	49.061
Buriti Sudeste Participações Ltda.	-	-		(2.413)	101	53.300	(40)	50.948
CA Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-		(19)	-	-	-	(19)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
Cidade Jardim Santana do Arag. Emp. Imob. SPE Ltda.	22.492	(5.158)		(1.667)	75	(1.235)	(700)	13.807
Cidade Jardim Caceres Emp. Ltda.	-	-		(61)	(1)	-	-	(62)
Cristal Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		-	-	50.794	-	50.794
DF Emp. e Incorporações Ltda.	6.093	87		(252)	62	(522)	(182)	5.286
ELLB Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(4)	-	-	-	(4)
G4 Emp. Imobiliários Ltda.	25.285	(2.758)		(1.083)	58	(1.525)	(793)	19.184
G10 Emp. Imobiliários Ltda.	73.603	(2.348)		(4.682)	621	49.170	(1.879)	114.485
JADE Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(1)	(1)	-	-	(2)
JBE Emp. Imobiliários Ltda.	2.308	(501)		(263)	48	452	(57)	1.987
Jardim América Ji-Parana Emp. Imob. SPE Ltda.	-	-		-	-	-	-	-
Jardim Europa Emp. Imobiliários Ltda.	4.803	(779)		(1.019)	115	626	(130)	3.616
Jardim Madri Emp. Imobiliários Ltda.	3.254	(423)		(972)	91	315	(81)	2.184
Jardim Nova América Emp. Imob. Ltda.	8.818	(1.838)		(1.810)	219	352	(262)	5.479
Jardim Universitário Emp. Imob. Ltda.	6.933	(1.120)		(342)	44	(898)	(215)	4.402
JCF Participações Societárias Ltda.	-	-		(14)	(2)	-	-	(16)
Leblon Incorporações e Emp. Ltda.	-	-		(198)	(1)	16.024	-	15.825
LMSE Emp. Imobiliários Ltda.	76.123	(4.437)		(9.854)	2.390	(10.982)	(2.913)	50.327
MARB Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		-	(1)	-	-	(1)
M.S Emp. Imobiliários Ltda.	-	-		(759)	(2)	45.414	-	44.653
MMF Emp. Imobiliários Ltda.	17.827	(121)		(1.317)	468	903	(563)	17.197
MMFE Emp. Imobiliários Ltda.	9.743	13		(1.314)	419	(272)	(308)	8.281
Oitava Consultoria E Empreendimentos Ltda.	(3)	-		(187)	-	90	(6)	(106)
Porto Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	949	41		(145)	31	(73)	(23)	780
RB4 Emp. Imobiliários Ltda.	67.369	(1.063)		(2.337)	416	(631)	(2.149)	61.605
RBR Emp. Imobiliários Ltda.	4.394	(385)		(1.776)	(56)	561	(388)	2.350
RBV Emp. Imobiliários Ltda.	14.746	(1.166)		(634)	77	423	(439)	13.007
Residencial Boa Vista SPE Ltda.	44.064	(37.393)		(1.837)	58	(4.595)	(1.390)	(1.093)
Residencial Buriti Garden SPE Ltda.	-	-		(1)	-	-	-	(1)
Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda.	-	-		(1)	(2)	53.121	-	53.118
Residencial Cidade Jardim VII Ltda.	15.119	(19)		(738)	449	(1.000)	(478)	13.333
Residencial Estoril Emp. SPE Ltda.	38.549	(27.855)		(2.127)	47	(10.106)	(1.210)	(2.702)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
Residencial Park dos Buritis IV Res. SPE Ltda.	-	-	(195)	25	-	-	(170)	
Residencial Jardim Europa Tucuruí Ltda.	895	(234)	(53)	(139)	589	(26)	1.032	
Residencial Jardim América Ltda.	1.575	(1)	(153)	98	198	(29)	1.688	
Residencial Jardim Eldorado Ltda.	5.404	(737)	(369)	33	1.118	(166)	5.283	
Residencial Jardim Eldorado Redenção SPE Ltda.	-	-	(1)	-	-	-	(1)	
Residencial Jardim Europa Parag. Emp. Imob. Ltda.	33.152	(22.633)	(2.063)	94	(4.202)	(1.039)	3.309	
Residencial Jardim Tropical Ltda.	49.120	(14.027)	(2.357)	299	639	(1.555)	32.119	
Residencial Jardim Universitário Ltda.	11.192	(3.497)	(604)	(602)	62	(335)	6.216	
Residencial Park dos Buritis Alta Florest. Ltda.	27.131	(12.155)	(1.860)	113	(1.655)	(846)	10.728	
Residencial Park dos Buritis Ltda.	16.516	(57)	(972)	269	2.176	(512)	17.420	
Res Recanto das Emas 01 Emp. SPE Ltda.	14.356	12.266	(3.237)	323	(13.393)	(443)	9.872	
Residencial Rio Verdão Emp. Imob. SPE Ltda.	72.640	(16.150)	(2.245)	51	(11.111)	(2.303)	40.882	
Residencial Santa Clara Emp. Imob. SPE Ltda.	21.042	(1.450)	(3.541)	339	(9.239)	(658)	6.493	
Residencial Cid Jardim das Balsas SPE Ltda.	-	-	(789)	-	-	-	(789)	
Rubi Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)	
São Camilo Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	(4)	-	-	-	(4)	
Serra Grande Emp. Imobiliários Ltda.	42.330	(10.123)	(2.471)	(576)	2.615	(1.338)	30.437	
Simol Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(320)	1	(2.555)	(44)	(2.918)	
Sisa Salvação Emp. Imo. Ltda.	12.193	(4.129)	(1.845)	(188)	1.829	(390)	7.470	
Terra GO Construtora e Terraplan. Ltda.	-	27	(2.180)	(6)	5	-	(2.154)	
Terra PA Construtora e Terraplan. Ltda.	-	-	(1.584)	(6)	1.679	-	89	
Terra TO Construtora e Terraplan. Ltda.	-	-	(1.874)	(3)	-	-	(1.877)	
Tocantins Participações Societárias Ltda.	-	-	(425)	(5.701)	36.348	-	30.222	
Tocantins Terraplenagem Ltda.	1.660	(972)	(374)	(6)	-	(171)	137	
Topázio Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)	
Turquesa Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)	
União Administradora Ltda.	17	-	(16)	1	-	(1)	1	
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(111)	-	(412)	29	269	(7)	(232)	
Verti Imóveis Ltda.	-	-	(44)	(3)	-	-	(47)	
XR6 Emp. Imobiliários Ltda.	3.874	(637)	(185)	17	136	(119)	3.086	
Total	1.135.621	(231.388)	(110.642)	1.931	308.672	(36.396)	1.067.798	

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.4. Informações básicas das controladas - 31/12/2023

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
A.B.M.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	-	-	2	1	3
A.M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.738	15.813	19.551	183	475	18.050	843	19.551
B.B.R.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.687	14.266	20.953	623	1.127	17.528	1.675	20.953
B.M. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	10.105	10.135	44	-	2.934	7.157	10.135
B.R.E - PA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.739	150.755	170.494	11.448	21.606	123.794	13.646	170.494
B3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	1.444	1.452	-	428	710	314	1.452
B4 Empreendimentos Imobiliários e Incorporações Ltda.	7.005	41.115	48.120	1.060	4.081	13.121	29.858	48.120
B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	241	11.000	11.241	107	6.346	2.873	1.915	11.241
BAC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	382	-	382	-	-	148	234	382
BASE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.739	35.849	67.588	2.248	11.195	32.487	21.658	67.588
BE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	1	46	967	-	(914)	(7)	46
BE5 Incorporadora e Empreendimentos Ltda.	3.099	7.340	10.439	497	723	7.184	2.035	10.439
BELD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.197	200	6.397	622	-	4.031	1.744	6.397
BELQ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	6	(3)	(3)	-
Berilo Administração e Participações Unipessoal Ltda.	15	6.262	6.277	-	-	6.277	-	6.277
BPR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.198	17.184	22.382	546	1.302	8.928	11.606	22.382
B R A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.114	82.171	99.285	42.518	6.770	48.906	1.091	99.285
Brasil & Eldorado Agropecuária Ltda.	9.556	36.800	46.356	619	2.477	42.695	565	46.356
BRE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.295	5.567	37.862	3.912	1.375	23.015	9.560	37.862
Bresa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.291	34.486	44.777	1.916	5.855	8.782	28.224	44.777
BTE Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1	-	1	-	-	5	(4)	1
BTPR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.316	-	2.316	-	-	1.654	662	2.316
Buriti Agropecuária Ltda.	85.767	3.050	88.817	38.933	51	38.094	11.739	88.817
Buriti Garden Conceição Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Buriti Holding Nordeste I Ltda.	5.672	7.436	13.108	3.688	2.000	5.936	1.484	13.108
Buriti Holding Nordeste II Ltda.	35	942	977	3	-	974	-	977
Buriti Holding Sul Participações Ltda.	703	32.835	33.538	1.734	33	25.417	6.354	33.538
Buriti Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47.047	283.791	330.838	12.780	19.912	238.517	59.629	330.838
Buriti Sudeste Participações Ltda.	2.975	146.361	149.336	119	43.797	96.986	8.434	149.336
CA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.381	-	2.381	-	-	2.381	-	2.381

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
Cidade Jardim Santana do Arag. Emp. Imob. SPE Ltda.	6.977	1.842	8.819	627	111	3.802	4.279	8.819
Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54.686	18.392	73.078	15.727	12.896	44.386	69	73.078
DF Empreendimentos e Incorporações Ltda.	2.628	17.438	20.066	359	1.345	4.400	13.962	20.066
E.L.L.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.693	-	5.693	-	-	5.693	-	5.693
FBBV Empreendimentos SPE Ltda.	316	-	316	-	-	316	-	316
G10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52.207	167.027	219.234	22.149	22.636	35.907	138.542	219.234
G4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.775	18.435	26.210	615	2.056	10.264	13.275	26.210
JADE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1	-	-	1	-	1
JBE Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.382	18.468	20.850	234	1.243	5.289	14.084	20.850
JCF Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467	-	467	-	-	272	195	467
Jardim Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.760	29.349	36.109	1.143	2.432	17.506	15.028	36.109
Jardim Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.258	22.236	26.494	712	1.892	11.644	12.246	26.494
Jardim Nova América Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.251	53.394	66.645	1.664	4.293	35.853	24.835	66.645
Jardim Universitário Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.363	9.242	12.605	501	1.440	3.796	6.868	12.605
Leblon Incorporadora e Empreendimentos Ltda.	19.716	3.974	23.690	3.088	1.867	11.001	7.734	23.690
L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95.331	395.768	491.099	13.555	38.670	394.987	43.887	491.099
M.A.R.B. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2	-	-	2	-	2
M.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	81.175	176.346	257.521	13.753	11.613	164.265	67.890	257.521
MMF Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.690	108.313	124.003	2.535	7.506	74.606	39.356	124.003
MMFE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.237	70.764	87.001	2.488	5.219	57.671	21.623	87.001
NSA-1 Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda.	135	-	135	-	-	135	-	135
Pauma e Brasil Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	12.074	8	12.082	241	-	11.841	-	12.082
RB4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.234	69.810	85.044	4.244	7.698	24.077	49.025	85.044
R.B.R Empreendimentos Imobiliários Ltda.	851	4.856	5.707	400	523	3.278	1.506	5.707
RBV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.695	16.262	20.957	973	2.686	5.364	11.934	20.957
Residencial Boa Vista Empreendimentos SPE Ltda.	57.885	3.235	61.120	2.603	42.624	14.628	1.265	61.120
Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. - SPE	67.559	352.808	420.367	24.259	84.169	280.745	31.194	420.367
Residencial Cidade Jardim VII Ltda.	15.895	111.783	127.678	1.396	7.624	107.308	11.350	127.678
Residencial Estoril Empreendimentos SPE Ltda.	110.955	19.029	129.984	3.934	81.479	36.273	8.298	129.984
Residencial Jardim América Ltda.	3.523	12.094	15.617	702	816	13.805	294	15.617
Residencial Jardim Eldorado Ltda.	2.651	7.306	9.957	194	459	9.253	51	9.957

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido atribuído ao		Total do passivo e patrimônio líquido
						Controlador	Não controlador	
Residencial Jardim Europa Parag. Emp. Imob. Ltda.	27.446	33.961	61.407	3.187	30.901	27.319	-	61.407
Residencial Jardim Tropical Ltda.	24.103	89.826	113.929	6.905	6.649	98.405	1.970	113.929
Residencial Jardim Universitário Ltda.	9.452	25.751	35.203	3.232	3.844	27.952	175	35.203
Residencial Park dos Buritis Alta Floresta Ltda.	10.093	8.944	19.037	1.843	1.350	15.673	171	19.037
Residencial Park dos Buritis Ltda.	8.199	53.527	61.726	1.898	3.712	55.067	1.049	61.726
Residencial Recanto das Emas 01 Empreendimentos SPE Ltda.	44.132	158.062	202.194	14.476	110.140	49.293	28.285	202.194
Residencial Rio Verdão Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	16.013	1.821	17.834	828	1.696	10.966	4.344	17.834
Residencial Santa Clara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	23.942	93.679	117.621	2.844	13.102	71.453	30.222	117.621
Residencial Cidade Jardim Balsas Ltda.	79	-	79	-	-	63	16	79
Residencial Jardim Europa Tucuruí Ltda.	6.013	941	6.954	816	1.425	4.713	-	6.954
Residencial Park dos Buritis IV Redenção SPE Ltda.	6.559	-	6.559	50	-	6.509	-	6.559
Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
São Camilo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	303	-	303	-	-	137	166	303
Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.914	50.877	63.791	4.915	3.326	54.531	1.019	63.791
Simol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	383	46.565	46.948	3.713	902	28.223	14.110	46.949
Terra GO Construtora e Terraplanagem Ltda.	112	2.077	2.189	29	5	8.186	(6.031)	2.189
Terra PA Construtora e Terraplanagem Ltda.	13	1.570	1.583	1.679	-	4.169	(4.265)	1.583
Terra TO Construtora e Terraplanagem Ltda.	172	1.919	2.091	19	5	1.868	199	2.091
Tocantins Participações Societárias S.A.	704	128.166	128.870	14.395	107.743	4.983	1.749	128.870
Tocantins Terraplanagem Ltda.	163	204	367	311	-	56	-	367
Topázio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.396	-	3.396	2.993	-	403	-	3.396
Uniao Administradora Ltda.	5	20	25	5	-	12	8	25
Verti Imóveis Ltda.	8	1.113	1.121	1	-	(622)	1.742	1.121
XR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.370	4.928	7.298	264	759	3.163	3.112	7.298
Total	1.177.225	3.356.903	4.534.128	307.066	758.415	2.631.402	837.245	4.534.128

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controlada	Receita líquida	Custo	Despesas administrativas e gerais	Resultado financeiro	Outras Receitas/ despesas	IRPJ/CSLL	Resultado
ABMR Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
AMS Emp. Imobiliários Ltda.	534	294	(102)	29	3	(8)	750
BBRA Emp. Imobiliários Ltda.	1.497	24	(1.485)	130	64	6	236
BM Emp. Imobiliários Ltda.	1.594	-	(22)	2	-	(157)	1.417
B.R.E – PA Emp. Imobiliários Ltda.	67.925	(10.646)	(3.852)	418	273	(2.085)	52.033
B3 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(2)	-	(219)	-	(221)
B4 Emp. Imob e Incorporações Ltda.	6.528	(25)	(1.576)	133	1.353	(166)	6.247
B8 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(427)	(2)	-	-	(429)
BAC Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
BASE Emp. Imobiliários Ltda.	20.669	(14.130)	(1.026)	391	151	(629)	5.426
BE2 Incorporadora e Emp. Ltda.	-	-	(807)	(105)	-	-	(912)
BE5 Incorporadora e Emp. Ltda.	1.322	(304)	270	31	24	(37)	1.306
BELD Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(224)	(1)	-	-	(225)
Belq Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	-	-	-	(5)
Berilo Adm. e Partic. Unipessoal Ltda.	-	-	(408)	(1)	-	-	(409)
BPR Emp. Imobiliários Ltda.	1.621	(25)	(539)	142	49	(32)	1.216
BRA Emp. Imobiliários Ltda.	27.507	(26.139)	(93)	632	236	(27)	2.116
Brasil & Eldorado Agropecuária Ltda.	-	-	(299)	124	-	(36)	(211)
BRE Emp. Imobiliários Ltda.	19.268	(7.364)	(1.730)	208	32	(581)	9.833
Bresa Emp. Imobiliários Ltda.	2.743	(5)	(1.166)	189	983	(43)	2.701
BTE Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Btpr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Buriti Agropecuária Ltda.	1.096	(551)	(169)	(345)	-	(15)	16
Buriti Garden Conceição Emp. Ltda.	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Buriti Holding Nordeste I Ltda.	-	-	(67)	(1)	1.720	-	1.652
Buriti Holding Nordeste II Ltda.	-	-	(134)	(1)	80	-	(55)
Buriti Holding Sul Participações Ltda.	-	-	(1.089)	(71)	(2.176)	(3)	(3.339)
Buriti Nordeste Emp. Imobiliários Ltda.	89.559	(23.732)	(9.021)	127	5.876	(2.917)	59.892
Buriti Sudeste Participações Ltda.	-	-	(1.980)	(45)	22.425	-	20.400
CA Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Cidade Jardim Santana do Arag. Emp. Imob. SPE Ltda.	8.011	(1.054)	(1.896)	25	-	(245)	4.841
Cristal Emp. Imobiliários Ltda.	15.989	(7.464)	(256)	(3.282)	4.426	(560)	8.853

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controlada	Receita líquida	Custo	Despesas administrativas e gerais	Resultado financeiro	Outras Receitas/ despesas	IRPJ/CSLL	Resultado
DF Emp. e Incorporações Ltda.	1.285	(18)	(335)	53	(98)	(18)	869
ELLB Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FBBV Emp. SPE Ltda.	-	-	(18)	(1)	-	-	(19)
G10 Emp. Imobiliários Ltda.	32.535	(5.380)	(3.651)	642	3.081	(1.174)	26.053
G4 Emp. Imobiliários Ltda.	4.816	(625)	(1.686)	(177)	46	(113)	2.261
JADE Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
JBE Emp. Imobiliários Ltda.	3.468	(2.051)	(305)	54	11	(118)	1.059
JCF Participações Societárias Ltda.	-	-	(50)	(2)	-	-	(52)
Jardim Europa Emp. Imobiliários Ltda.	2.427	150	(524)	134	18	(47)	2.158
Jardim Madri Emp. Imobiliários Ltda.	2.179	(27)	(138)	307	30	(41)	2.310
Jardim Nova América Emp. Imob. Ltda.	7.810	(346)	(1.407)	205	96	(270)	6.088
Jardim Universitário Emp. Imob. Ltda.	1.468	(152)	(87)	28	29	(29)	1.257
Leblon Incorporações e Emp. Ltda.	-	-	(1.131)	6.090	1.446	-	6.405
LMSE Emp. Imobiliários Ltda.	33.465	(506)	(7.526)	2.537	18.519	(1.067)	45.422
MARB Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
M.S Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(13)	(1)	(816)	-	(830)
MMF Emp. Imobiliários Ltda.	13.855	(2.258)	(1.770)	443	205	(431)	10.044
MMFE Emp. Imobiliários Ltda.	8.270	(2.820)	(1.228)	399	365	(273)	4.713
NSA-1 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(172)	-	-	-	(172)
Pauma e Brasil Terrenos Emp. Imob. SPE Ltda.	-	-	(331)	-	-	-	(331)
RB4 Emp. Imobiliários Ltda.	15.807	(1.382)	(2.489)	277	1.971	(512)	13.672
RBR Emp. Imobiliários Ltda.	2.746	(168)	(1.450)	(72)	(29)	(312)	715
RBV Emp. Imobiliários Ltda.	1.479	(41)	(421)	60	47	(19)	1.105
Residencial Boa Vista Neg. Imob. SPE Ltda.	12.515	(12.834)	(2.240)	33	3	(333)	(2.856)
Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. - SPE	-	-	-	(2)	10.764	-	10.762
Residencial Cidade Jardim VII Ltda.	7.720	(20)	(86)	411	121	(225)	7.921
Residencial Estoril Emp. SPE Ltda.	23.053	(10.005)	(558)	2	-	(733)	11.759
Residencial Jardim América Ltda.	1.532	(2)	(439)	88	46	(24)	1.201
Residencial Jardim Eldorado Ltda.	1.112	20	(762)	41	3	(4)	410
Residencial Jardim Europa Parag. Emp. Imob. Ltda.	37.092	(14.438)	(467)	6	2	(1.180)	21.015
Residencial Jardim Tropical Ltda.	19.044	(5.564)	(3.033)	190	134	(517)	10.254
Residencial Jardim Universitário Ltda.	18.027	(7.035)	(843)	(636)	28	(556)	8.985

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controlada	Receita líquida	Custo	Despesas administrativas e gerais	Resultado financeiro	Outras Receitas/ despesas	IRPJ/CSLL	Resultado
Residencial Park dos Buritis Alta Florest. Ltda.	16.069	(6.138)	(1.808)	18	2	(504)	7.639
Residencial Park dos Buritis Ltda.	2.736	(1)	(715)	264	66	(48)	2.302
Res Recanto das Emas 01 Emp SPE Ltda.	39.264	(90.820)	(5.004)	200	98	(1.212)	(57.474)
Residencial Rio Verdão Emp. Imob. SPE Ltda.	2.437	(725)	(307)	(1)	-	(77)	1.327
Residencial Santa Clara Emp. Imob. SPE Ltda.	34.327	(8.496)	(1.807)	94	52	(1.102)	23.068
Residencial Cidade Jardim Balsas SPE Ltda.	-	-	(6)	-	-	-	(6)
Residencial Jardim Europa Tucuruí	(782)	176	(247)	(261)	2	65	(1.047)
Residencial Park dos Buritis IV Red. SPE Ltda.	-	-	(65)	(7)	-	-	(72)
Rubi Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
São Camilo Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Serra Grande Emp. Imobiliários Ltda.	604	(583)	(1.325)	(893)	39	96	(2.062)
Simol Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(332)	154	23.313	-	23.135
Terra GO Construtora e Terraplan. Ltda.	-	(4.579)	(20)	(21)	-	-	(4.620)
Terra PA Construtora e Terraplan. Ltda.	-	(917)	(299)	(12)	-	-	(1.228)
Terra TO Construtora e Terraplan. Ltda.	-	-	(65)	(3)	-	-	(68)
Tocantins Participações Societárias S.A.	-	-	(475)	(6.349)	6.253	-	(571)
Tocantins Terraplenagem Ltda.	1.827	(1.252)	(372)	1	-	(195)	9
Topázio Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Turquesa Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
União Administradora Ltda.	39	-	(5)	(1)	-	(3)	30
Verti Imóveis Ltda.	-	-	(170)	(3)	-	-	(173)
XR6 Emp. Imobiliários Ltda.	426	(65)	(53)	14	12	(10)	324
Total	614.515	(270.023)	(74.350)	3.023	101.159	(18.521)	355.803

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.5. Alterações societárias ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024

No primeiro trimestre de 2024, os cotistas das controladas Buriti Imóveis Ltda., SISA Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imobiliários SPE Ltda. e Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda., aprovaram a venda e transferência de cotas em favor da Brasil Terrenos Holding Ltda. E no último trimestre de 2024, isso se deu com a empresa Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em relação ao valor justo dos ativos, passivos, possíveis contraprestações contingentes, valor total do ágio por expectativa futura, entre outros, a Empresa efetuou contabilização provisória e encontra-se no exercício de apuração final previsto na NBC TG (R4) – Combinação de Negócios, o qual não poderá exceder a um ano da data de aquisição, onde o adquirente poderá ajustar os valores reconhecidos em fase de mensuração dos ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos pelos respectivos valores justos da data da aquisição. No exercício de 2024, ainda nos termos dos critérios da normativa contábil, será concluída a avaliação e mensuração do valor justo dos ativos e passivos líquidos.

	Buriti Imóveis (i)	SISA (ii)	Santana do Araguaia (iii)	Oitava (iv)	Veneza (v)
	02/01/2024	02/01/2024	14/03/2024	02/01/2024	11/11/2024
Caixa e equivalente de caixa	1.072	288	591	36	70
Contas a receber	316.668	83.308	5.309	-	1.433
Estoques	43.226	22.379	3.575	24.768	5.209
Adiantamento a fornecedores	55	28	18	-	4
Tributos a recuperar	118	-	-	-	1
Outros créditos	60	25	2	-	1
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	5.946	-	-	-	-
Partes relacionadas	11.927	-	-	-	-
Créditos por venda de investimentos	1.567	-	-	-	-
Depósitos Judiciais	1	-	-	-	-
Ativos fiscais diferidos	3	-	14	-	-
Investimentos	16.228	-	-	-	-
Imobilizado	76.836	1.164	60	-	-
Direito de uso	2.526	-	-	-	-
Total ativo	476.233	107.192	9.569	24.804	6.718
Fornecedores	(1.719)	(321)	(331)	-	(59)
Empréstimos e financiamentos	(16.917)	(7.489)	-	-	-
Arrendamentos a pagar	(2.636)	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas	(591)	(161)	(35)	-	(1)
Obrigações tributárias	(4.101)	(1.628)	(27)	(5)	(629)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Buriti Imóveis (i)	SISA (ii)	Santana do Araguaia (iii)	Oitava (iv)	Veneza (v)
	02/01/2024	02/01/2024	14/03/2024	02/01/2024	11/11/2024
Tributos diferidos	(17.898)	(4.305)	(411)	-	(304)
Adiantamento de clientes	(894)	(221)	(560)	-	(2)
Contas a pagar	(49.534)	(13.964)	(124)	(7.290)	(298)
Adiantamentos recebidos de parceiros	(742)	-	-	-	-
Partes relacionadas	(37.220)	(400)	-	-	(2.744)
Obrigações na compra de investimentos	(830)	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	(2.319)	-	-	-	-
Total passivo	(135.401)	(28.489)	(1.488)	(7.295)	(4.037)
Acervo líquido incorporado ao consolidado	340.832	78.703	8.081	17.509	2.681
Participação da Empresa nos investimentos	100%	100%	100%	20%	88%
Atribuído ao controlador	340.832	78.703	8.081	3.502	2.359
Atribuído aos não controladores	-	-	-	14.007	322

(i) A Buriti Imóveis Ltda. é controladora da Porto Belo Empreendimentos Ltda., já apresentada como consolidado no quadro acima. A Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imobiliários SPE Ltda. era coligada da Buriti Imóveis Ltda. até 02 de janeiro de 2024, quando transferiu suas quotas para a outra sócia, Brasil Terrenos Ltda.

(ii) A SISA Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi adquirida mediante transferência de quotas das sócias MCP Holding Administração de Ativos Ltda. e SGPENNA - Participação, Administração e Investimentos Ltda., sendo incorporada em 02 de janeiro de 2024.

(iii) A Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imobiliários SPE Ltda. já era controlada da Brasil Terrenos, a qual, com a alteração em 14 de março de 2024, passou a deter 100% das quotas.

(iv) A Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda., que em 2023 era coligada da Brasil Terrenos, passa a ser controlada pela Empresa.

(v) A Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda., que em 2023 era coligada da Brasil Terrenos, passa a ser controlada pela Empresa.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

12.1. Composição

Controladora

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2024	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2023
Máquinas e equipamentos	25%	78	(15)	63	63	(8)	55
Móveis e utensílios	10%	527	(58)	469	170	(20)	150
Equipamento de informática	20%	1.821	(626)	1.195	1.380	(402)	978
Instalações	10%	17	(2)	15	17	-	17
Aviões	10%	-	-	-	116.786	(9.701)	107.085
Imobilizado em andamento	-	2.487	-	2.487	2.462	-	2.462
Total		4.930	(701)	4.229	120.878	(10.131)	110.747

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2023	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2022
Máquinas e equipamentos	25%	63	(8)	55	63	(1)	62
Móveis e utensílios	10%	170	(20)	150	67	(10)	57
Equipamento de informática	20%	1.380	(402)	978	1.110	(257)	853
Instalações	10%	17	-	17	-	-	-
Aviões	10%	116.786	(9.701)	107.085	118.537	(1.074)	117.463
Imobilizado em andamento	-	2.462	-	2.462	813	-	813
Total		120.878	(10.131)	110.747	120.590	(1.342)	119.248

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2024	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2023
Terrenos	-	1.978	-	1.978	10.727	-	10.727
Edificações e construções	4%	8.666	(490)	8.176	2.777	(106)	2.671
Máquinas e equipamentos	25%	141.230	(62.218)	79.012	28.835	(20.754)	8.081
Veículos	20%	9.221	(4.960)	4.261	4.784	(1.976)	2.808
Caminhões	25%	61.986	(37.563)	24.423	11.683	(8.259)	3.424
Móveis e utensílios	10%	4.781	(2.568)	2.213	2.838	(1.563)	1.275
Equipamento de informática	20%	5.723	(3.237)	2.486	4.095	(2.202)	1.893
Benf. em imóveis de terceiros	4%	928	(364)	564	20	(3)	17
Instalações	10%	1.098	(199)	899	454	(61)	393
Stand de vendas	20%	3.715	(538)	3.177	2.065	(288)	1.777
Aviões	10%	6.594	(858)	5.736	123.381	(10.064)	113.317
Motocicletas	25%	120	(76)	44	50	(38)	12
Imobilizado em andamento	-	21.255	-	21.255	14.872	-	14.872
Total		267.295	(113.071)	154.224	206.581	(45.314)	161.267

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2023	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido em 31/12/2022
Terrenos	-	10.727	-	10.727	10.727	-	10.727
Edificações e construções	4%	2.777	(106)	2.671	2.777	(76)	2.701
Máquinas e equipamentos	25%	28.835	(20.754)	8.081	27.841	(20.206)	7.635
Veículos	20%	4.784	(1.976)	2.808	3.746	(1.926)	1.820
Caminhões	25%	11.683	(8.259)	3.424	10.676	(7.954)	2.722
Móveis e utensílios	10%	2.838	(1.563)	1.275	2.395	(1.433)	962
Equipamento de informática	20%	4.095	(2.202)	1.893	3.478	(1.926)	1.552
Benf. em imóveis de terceiros	4%	20	(3)	17	20	(2)	18
Instalações	10%	454	(61)	393	197	(43)	154
Stand de vendas	20%	2.065	(288)	1.777	1.039	(192)	847
Aviões	10%	123.381	(10.064)	113.317	122.999	(1.418)	121.581
Motocicletas	25%	50	(38)	12	50	(36)	14
Imobilizado em andamento	-	14.872	-	14.872	7.995	-	7.995
Total		206.581	(45.314)	161.267	193.940	(35.212)	158.728

12.2. Movimentação do Imobilizado

12.2.1. Controladora

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Adições	Baixas		Saldos em 31/12/2024
			líquidas/ Transferências	Depreciação do exercício	
Máquinas e equipamentos	55	16	-	(8)	63
Móveis e utensílios	150	363	(5)	(39)	469
Equipamento de informática	978	439	-	(222)	1.195
Instalações	17	-	-	(2)	15
Aviões	107.085	-	(107.085)	-	-
Imobilizado em andamento	2.462	25	-	-	2.487
Total	110.747	843	(107.090)	(271)	4.229

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas		Saldos em 31/12/2023
			líquidas/ Transferências	Depreciação do exercício	
Máquinas e equipamentos	62	-	-	(7)	55
Móveis e utensílios	57	103	-	(10)	150
Equipamento de informática	853	276	(5)	(146)	978
Instalações	-	17	-	-	17
Aviões	117.463	-	(1.751)	(8.628)	107.084
Imobilizado em andamento	813	1.650	-	-	2.463
Total	119.248	2.046	(1.756)	(8.791)	110.747

12.2.2. Consolidado

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Adições	Adições reorganização societária (a)	Baixas		Saldos em 31/12/2024
				líquidas/ Transferências	Depreciação do exercício	
Terrenos	10.728	35	4.239	(13.024)	-	1.978
Edificações e construções	2.671	22	5.494	-	(11)	8.176
Máquinas e equipamentos	8.081	35.382	41.480	(1.010)	(4.908)	79.025
Veículos	2.808	2.150	593	(1.065)	(225)	4.261
Caminhões	3.424	290	23.091	-	(2.382)	24.423
Móveis e utensílios	1.275	926	199	(137)	(50)	2.213
Equipamento de informática	1.893	770	238	(8)	(407)	2.486
Benf. em imóveis de terceiros	17	-	824	-	(277)	564
Instalações	393	511	32	(2)	(35)	899
Stand de vendas	1.777	1.164	348	-	(112)	3.177
Aviões	113.316	-	-	(107.085)	(411)	5.820
Motocicletas	12	-	30	-	(2)	40
Imobilizado em andamento	14.872	7.033	1.492	(2.235)	-	21.162
Total	161.267	48.283	78.060	(124.566)	(8.820)	154.224

(a) Refere-se principalmente a saldos incorporados decorrentes das empresas Buriti Imóveis Ltda. e Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. com um imobilizado líquido no valor de R\$ 76.836 e R\$ 1.164 respectivamente.

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas líquidas/ transferências	Depreciação do exercício	Saldos em 31/12/2023
Terrenos	10.728	-	-	-	10.728
Edificações e construções	2.701	-	-	(30)	2.671
Máquinas e equipamentos	7.635	606	(71)	(547)	7.623
Veículos	1.819	1.793	(296)	(50)	3.266
Caminhões	2.723	1.007	-	(306)	3.424
Móveis e utensílios	962	488	(45)	(130)	1.275
Equipamento de informática	1.552	642	(25)	(276)	1.893
Benf. em imóveis de terceiros	18	-	-	(1)	17
Instalações	154	267	(10)	(18)	393
Stand de vendas	847	1.043	(18)	(95)	1.777
Aviões	121.581	6.839	(6.458)	(8.646)	113.316
Motocicletas	14	-	-	(2)	12
Imobilizado em andamento	7.994	8.758	(1.880)	-	14.872
Total	158.728	21.443	(8.803)	(10.101)	161.267

Ao final de cada exercício a Empresa revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a administração não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

13. Arrendamentos

A Empresa é arrendatária de (tipos dos ativos), no qual utiliza em suas atividades operacionais, os contratos foram firmados há longa data e estão definidos por prazos determinados. Os pagamentos são pactuados e/ou renovados mediante avaliação da Empresa, correlacionado aos valores de mercado, para determinação do valor justo. Anteriormente, esses arrendamentos eram classificados como arrendamentos operacionais de acordo com a NBC TG 06 (R3)/IFRS16. O passivo de arrendamento se refere ao montante esperado transferido pelo uso do ativo (direito de uso), registrado a valor presente. O fluxo financeiro do passivo de arrendamento foi descontado a taxa média 5,00 % a.a. (5,00 % a.a.), respectivamente, em 31 de dezembro de 2024, e 31 de dezembro de 2023, sendo esta taxa a que melhor reflete o ambiente econômico da Empresa para a aquisição de um ativo em condições semelhantes.

13.1. Os saldos e movimento dos arrendamentos foi conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Direitos de uso	Arrendamentos a pagar	Direitos de uso	Arrendamentos a pagar
Saldo em 31/12/2022	808	810	2.043	2.052
Depreciação do direito de uso	(463)	-	(916)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	25	-	74
Remensuração dos contratos de arrendamentos	213	213	141	141
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(490)	-	(975)
Saldo em 31/12/2023	558	558	1.268	1.292
Circulante	-	307	-	605
Não Circulante	558	251	1.268	687
Saldo em 31/12/2023	558	558	1.268	1.292
Depreciação do direito de uso	(887)	-	(1.644)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	538	-	1.807
Remensuração dos contratos de arrendamentos	-	-	300	300
Adição	5.583	5.583	3.708	3.708
Incorporação/Transferências	-	-	2.526	2.636
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(1.426)	-	(3.500)
Saldo em 31/12/2024	5.254	5.253	6.158	6.243
Circulante	-	1.205	-	1.799
Não Circulante	5.254	4.048	6.158	4.444

13.1.1. O cronograma de vencimento do passivo de arrendamento é conforme segue:

Composição por vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	307	-	612
2025	1.205	251	1.799	680
Após 2026	4.049	-	4.444	-
Total	5.254	558	6.243	1.292

A Empresa não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e COFINS no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da administração não há potencial de créditos de PIS e COFINS decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos. A Empresa analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

13.1.2. Arrendamentos e compromissos variáveis ou não qualificados

Os pagamentos de aluguel de contratos qualificados nas exceções na norma (baixo valor dos ativos, ausência de controle e curto prazo) são registrados no resultado operacional de maneira linear na competência do uso do ativo. No exercício findo em dezembro de 2024 e dezembro de 2023 as despesas desta natureza foram de R\$ 1.263, e R\$ 422 respectivamente, apresentados como despesas operacionais na rubrica de aluguéis de veículos, máquinas e equipamentos.

14. Fornecedores

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores nacionais	746	1.017	26.336	20.396
Total	746	1.017	26.336	20.396

15. Empréstimos e financiamentos

15.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

Modalidade	Garantia	Juros a.a.	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
7, 5% a.a.							
Capital de giro - CRI	-	+ IGPM	2028	-	-	35.050	47.122
Financiamento à construção	Avalistas	2,95%	2028	121.848	4.224	121.847	4.224
Financiamento à construção	Avalistas	2,71%	2027	-	-	17.317	23.721
Financiamento à construção	Avalistas	4,91%	2024	-	-	14.119	3.818
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2027	-	-	4.220	3.741
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2024	-	-	807	1.412
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2024	-	-	4.894	4.310
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2027	-	-	5.253	-
Financiamento à construção	Avalistas	3,09%	2027	-	-	3.179	-
Financiamento à construção	Avalistas	1,75%	2027	-	-	58.872	-
Financiamento à construção	Avalistas	1,75%	2031	-	-	33.300	1
Financiamento à construção	Avalistas	8,58%	2025	-	-	4.602	-
Financiamento aeronave	Avalistas	6,90%	2032	-	66.719	-	66.719
Financiamento máquinas e equipamentos	Avalistas	17,18%	2024	-	-	-	45
Financiamento máquinas e equipamentos	Avalistas	12,47%	2026	-	-	636	1.008

Modalidade	Garantia	Juros a.a.	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento máquinas e equipamentos	Avalistas	26,82%	2029	-	-	26.518	-
Financiamento Veículos	Avalistas	23,64%	2026	-	-	202	-
Financiamento Veículos	Avalistas	26,79%	2024	-	-	59	11
Notas Comercial - 1ª emissão	Avalistas	6,89%	2034	257.252	133.829	257.252	133.829
Total				379.100	204.772	588.127	289.961
Circulante				186.906	27.491	237.189	61.514
Não circulante				192.194	177.281	350.938	228.447

- i. No mês de março do ano calendário 2022 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 8.500 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding Ltda., com data de conclusão em 2026;
- ii. No mês de agosto do ano calendário 2023 foi realizado a 1a (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding Ltda., no valor de R\$ 150.000, tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2030;
- iii. No mês de março do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 50.000 pelo Banco Bradesco S.A., em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding Ltda., com data de conclusão em 2028;
- iv. No mês de maio do ano calendário 2024 foi realizado a 1a (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding Ltda., no valor de R\$ 50.000, tendo como credor a companhia Banco Abc com data de conclusão em 2028;
- v. No mês de junho do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 30.000 pelo Banco Original, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding Ltda., com data de conclusão em 2027;
- vi. No mês de novembro do ano calendário 2024 foi realizado a 2a (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding Ltda., no valor de R\$ 75.000 tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2031;
- vii. No mês de dezembro do ano calendário 2024 foi realizado a 3a (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding Ltda., no valor de R\$ 100.000 tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2031;
- viii. No mês de março do ano calendário 2021 foi emitido um CRI, no valor de R\$ 70.000 pela companhia Virgo Securitizadora S.A., em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Tocantins Participações Societárias S.A., com data de conclusão em 2028;
- ix. No mês de outubro do ano calendário 2021 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 3.440 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Residencial Jardim Europa Tucuruí Ltda., com data de conclusão em 2026;
- x. No mês de outubro do ano calendário 2021 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 11.950 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2026;
- xi. No mês de outubro do ano calendário 2021 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 9.110 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Residencial Jardim Universitário Ltda., com data de conclusão em 2026;
- xii. No mês de novembro do ano calendário 2021 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 10.500 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. SPE, com data de conclusão em 2026;

xiii. No mês de setembro do ano calendário 2022 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 17.400 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2025;

xiv. No mês de abril do ano calendário 2023 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 12.400 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2026;

xv. No mês de julho do ano calendário 2023 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 3.000 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. com data de conclusão em 2026;

xvi. No mês de julho do ano calendário 2023 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 4.000 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2026;

xvii. No mês de janeiro do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 1.500 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2027;

xviii. No mês de janeiro do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 3.000 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Residencial Jardim Universitário Ltda., com data de conclusão em 2027;

xix. No mês de janeiro do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 3.500 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Residencial Cidade Jardim Marabá Ltda. SPE, com data de conclusão em 2027;

xx. No mês de janeiro do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 7.000 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2027;

xxi. No mês de julho do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 60.000 pelo Banco Sicoob, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Buriti Sudeste Participações Ltda., com data de conclusão em 2030;

xxii. No mês de julho do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 3.690 pelo Banco ABC, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da G10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2027;

xxiii. No mês de setembro do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 15.000 pelo Banco C6 Bank, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2028;

xxiv. No mês de novembro do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 33.300 pelo Banco Sicoob, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Centenário Empreendimentos Imobiliários Ltda., com data de conclusão em 2031;

Covenants

Em agosto de 2023 e em novembro e dezembro de 2024 a Brasil Terrenos Holding Ltda. emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI 107a, 191a e 225a emissão, onde deve assegurar pelo prazo da operação os seguintes covenants:

Dívida líquida bancária dividida pelo patrimônio líquido menor ou igual a 80% conforme descrito na Nota Explicativa no 15.1 "ii", "vi"; "vii" e Nota Explicativa no 25 a respectiva evidenciação da dívida líquida vs. patrimônio líquido das garantidoras da referida operação, a saber, LMSE Empreendimentos Imobiliários Ltda., BRA Empreendimentos Imobiliários Ltda., BBRA Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Cidade Jardim VII Ltda.

15.2. Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Controladora

	Saldos em					Saldos em
Descrição	31/12/2023	Captação	Pagamentos	Transferência (a)	Juros	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	204.772	301.037	(52.765)	(107.085)	33.141	379.100
Total	204.772	301.037	(52.765)	(107.085)	33.141	379.100

	Saldos em					Saldos em
Descrição	31/12/2022	Captação	Pagamentos	Transferência	Juros	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	83.119	132.000	(17.907)	-	7.560	204.772
Total	83.119	132.000	(17.907)	-	7.560	204.772

Consolidado

	Saldos em					Saldos em
Descrição	31/12/2023	Captação	Pagamentos	Transferência(a)	Juros	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	289.961	457.155	(97.046)	(107.085)	45.142	588.127
Total	289.961	457.155	(97.046)	(107.085)	45.142	588.127

	Saldos em					Saldos em
Descrição	31/12/2022	Captação	Pagamentos	Transferência	Juros	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	180.804	148.580	(61.589)	-	22.166	289.961
Total	180.804	148.580	(61.589)	-	22.166	289.961

(a) Valor se refere basicamente a movimentação de transferência/cessão de dívida de bens para a empresa Berilo Part e Adm Ltda.

15.3. Vencimento dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencimentos em 2025	186.905	27.491	237.189	61.514
Vencimentos em 2026	63.917	27.987	117.070	49.550
Vencimentos em 2027	57.444	26.163	91.878	38.771
Vencimentos em 2028	32.236	123.131	58.770	140.126
A partir de 2029	38.598	-	83.220	-
Total	379.100	204.772	588.127	289.961

16. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ corrente	-	-	3.766	2.809
CSLL corrente	15	7	2.227	1.691
PIS corrente	-	-	478	346
COFINS corrente	-	-	2.208	1.576
IPTU, ITU, ISTI, IPVA, ITR e Taxas	-	-	6.059	8.258
ISS retido	1	4	420	292
IRRF	4	2	26	19
PIS, COFINS e CSLL retidos	13	8	68	53
Outros impostos	-	-	8	7
Total	33	21	15.260	15.051

17. Tributos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base societária e a fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Art.168 da Instrução Normativa RFB no 1700/2017 e suas alterações), e a efetiva apropriação da receita em conformidade com a NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente.

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

17.1. Ativos fiscais diferidos – composição do saldo patrimonial – ativo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de IRPJ	414	1.805
Provisão CSLL	224	974
Provisão PIS	134	586
Provisão COFINS	620	2.706
Total	1.392	6.071

17.2. Tributos diferidos – composição do saldo patrimonial – passivo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de IRPJ	101.559	70.296
Provisão CSLL	54.728	38.131
Provisão PIS	32.913	22.932
Provisão COFINS	152.219	105.834
Total	341.419	237.193
Circulante	50.324	41.695
Não circulante	291.095	195.498

17.3. Movimentação dos impostos diferidos – 31/12/2024

Consolidado	Total PIS e Cofins			Total IRPJ			Total
	PIS	Cofins		CSLL	e CSLL		
Saldo patrimonial em 31/12/2023	22.932	105.834	128.766	70.296	38.131	108.427	237.193
Base de cálculo							
Vendas Brutas - Lucro presumido	2.448.386	2.448.386	-	2.448.386	2.448.386	-	-
Vendas Brutas - RET	20.378	20.378	-	20.378	20.378	-	-
Recebimentos - Lucro presumido	(1.127.487)	(1.127.487)	-	(1.127.487)	(1.127.487)	-	-
Recebimentos - RET	(22.635)	(22.635)	-	(22.635)	(22.635)	-	-
Adiantamento de clientes POC - Lucro presumido	(69.594)	(69.594)	-	(69.594)	(69.594)	-	-
Adiantamento de clientes POC - RET	(241)	(241)	-	(241)	(241)	-	-
(-) Movimentação no distratos s/vendas	(102.617)	(102.617)	-	(102.617)	(102.617)	-	-
Total	1.146.190	1.146.190	-	1.146.190	1.146.190	-	-
Efeitos no resultado							
Alíquota efetiva - Lucro presumido	0,65%	3,00%	-	2,00%	1,08%	-	-
Alíquota efetiva - RET	0,37%	1,71%	-	1,26%	0,66%	-	-
Adições de impostos - Lucro presumido	8.133	37.539	-	25.026	13.514	-	-
Adições de impostos - RET	(9)	(43)	-	(31)	(16)	-	-
Provisão distratos - Lucro presumido	(667)	(3.079)	-	(2.052)	(1.108)	-	-
Reconciliação de impostos diferidos s/ inadimplências	663	3.376	-	2.530	1.086	-	-

Consolidado	Total PIS			Total IRPJ			Total
	PIS	Cofins	e Cofins	IRPJ	CSLL	e CSLL	
Total no resultado do exercício	8.120	37.793	45.913	25.473	13.476	38.949	84.862
Ativos fiscais diferidos - Lucro presumido	(426)	(1.960)	(2.386)	(1.349)	(706)	(2.055)	(4.441)
Ativos fiscais diferidos - RET	-	(5)	(5)	(3)	(2)	(5)	(10)
Incorporação/transferências	2.287	10.557	12.844	7.142	3.829	10.971	23.815
Saldo patrimonial em 31/12/2024	32.913	152.219	185.132	101.559	54.728	156.287	341.419

17.4. Movimentação dos impostos diferidos – 31/12/2023

Consolidado	Total PIS			Total IRPJ			Total
	PIS	Cofins	e Cofins	IRPJ	CSLL	e CSLL	
Saldo patrimonial em 31/12/2022	20.779	95.906	116.685	64.774	34.526	99.300	215.985
Base de cálculo							
Vendas Brutas - Lucro presumido	1.115.253	1.115.253	-	1.115.253	1.115.253	-	-
Vendas Brutas – RET	79.134	79.134	-	79.134	79.134	-	-
Recebimentos - Lucro presumido	(818.444)	(818.444)	-	(818.444)	(818.444)	-	-
Recebimentos – RET	(11.954)	(11.954)	-	(11.954)	(11.954)	-	-
Adiantamento de clientes - POC – Lucro presumido	(4.832)	(4.832)	-	(4.832)	(4.832)	-	-
Adiantamento de clientes – RET	(712)	(712)	-	(712)	(712)	-	-
(-) Movimentação no distratos s/ vendas	(10.333)	(10.333)	-	(10.333)	(10.333)	-	-
Total	348.112	348.112	-	348.112	348.112	-	-
Efeitos no resultado							
Alíquota efetiva - Lucro presumido	0,65%	3,00%	-	2,00%	1,08%	-	-
Alíquota efetiva – RET	0,37%	1,71%	-	1,65%	0,66%	-	-
Adições de imposto - Lucro presumido	1.899	8.758	-	5.840	3.153	-	-
Adições de imposto – RET	246	1.137	-	837	439	-	-
Provisão distratos - Lucro presumido	(67)	(310)	-	(207)	(112)	-	-
Reconciliação de impostos diferidos s/ inadimplências	40	186	-	(1.054)	67	-	-
Total no resultado do exercício	2.118	9.771	11.889	5.416	3.547	8.963	20.852
Ativos fiscais diferidos - Lucro presumido	32	145	177	96	53	149	326
Ativos fiscais diferidos – RET	3	12	15	10	5	15	30
Saldo patrimonial em 31/12/2023	22.932	105.834	128.766	70.296	38.131	108.427	237.193

17.5. Imposto de renda e contribuição social - no resultado do exercício

A Empresa constitui imposto diferido ativo em função da adoção do POC, sobretudo, em se tratando dos valores recebidos, há a evidenciação dos tributos correntes. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes em contratos de longo prazo.

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes dos impostos	718.625	349.716	1.308.626	498.305
Alíquota combinada	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	(244.333)	(118.903)	(444.933)	(169.424)
(+/-) Diferença de tributação com base no lucro presumido	(243.648)	(118.496)	(423.530)	(152.484)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(=) despesa com imposto de renda e contribuição social	(685)	(407)	(21.403)	(16.940)
Alíquota efetiva	-0,28%	-0,29%	-1,80%	-3,40%

18. Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de distratos a pagar (a)	-	-	43.217	36.033
Contas a pagar por compra de terrenos (b)	-	13.760	17.986	101.936
Repasses a terreiros (c)	-	-	336.902	263.782
Provisão para garantia de obras	-	-	2.357	2.483
Obras a realizar (d)	50.628	50.628	-	-
Dividendos a pagar (e)	100.000	-	100.042	-
Instrumento de dívida com terreno (e)	-	-	239.611	128.873
Diversas	3.608	24	40.500	44
Total	154.236	64.412	780.615	533.151
Circulante	3.607	11.915	204.797	145.906
Não circulante	150.629	52.497	575.818	387.245

- (a) A provisão refere-se à estimativa da administração de reembolsos parciais dos valores já recebidos dos clientes por evento de distratos de operações de vendas de imóveis, contempla acordos de distratos já efetivados e projeção de reembolso parcial dos saldos recebidos dos clientes com atraso superior a 180 dias sobre as contas a receber.
- (b) Obrigações referentes a aquisição de áreas de terceiros para fins de loteamento urbano na qual a quitação da referida obrigação se dará no término das obras de infraestrutura e o terceiro (credor) receberá como pagamento em moeda corrente o percentual sobre as contas a receber corrigidas pelo IGPM.
- (c) Trata-se do direito a repassar a terreiros, em função dos lotes vendidos que serão realizados de acordo com o pagamento das parcelas advindas do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias.
- (d) Refere a valores de orçamento de obras, contabilizados em contrapartida do custo dos imóveis a comercializar, e que serão liquidados conforme o pagamento das obras nos empreendimentos.
- (e) Provisão referente ao disposto na NBC TG 48 que dispõe sobre o compromisso firmado no contrato de parceria, dado a razão estimada entre o VGV líquido e esperado na data presente, deduzido dos impostos e despesas de administração, correlacionado à proporção do percentual de participação do terreno na SPE, os quais somente se tornarão exigíveis quando da venda dos estoques e o efetivo recebimento financeiro das unidades imobiliárias.

18.1. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes	24.900	95.212
Total	24.900	95.212

Trata-se dos valores recebidos em função das vendas de unidades imobiliárias que em função dos critérios de reconhecimento de receita, não foram reconhecidas como receita de vendas no resultado até que haja a efetiva evolução das obras do empreendimento e respectiva satisfação das obrigações de performance.

19. Provisão para demandas judiciais

A Empresa efetua uma avaliação permanente dos riscos envolvidos em processos cíveis, trabalhistas e tributários que surgiram no decorrer de suas atividades. Essa avaliação é efetuada com base nas informações disponíveis e nos fatores de riscos presentes em cada processo, com base na opinião dos assessores jurídicos da Empresa. Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa era parte em processos de natureza cível, trabalhista e tributário avaliados pelos assessores jurídicos de perda provável resumida a seguir:

Composição em 31/12/2024

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Possível	Provável	Possível	Provável
Cível (i)	-	-	40.377	41.331
Trabalhista	-	-	407	1.800
Tributárias	-	-	890	-
Total	-	-	41.674	43.131

Composição em 31/12/2023

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Possível	Provável	Possível	Provável
Cível (i)	-	-	402.041	60.360
Trabalhista	-	-	1.551	325
Tributárias	-	-	689	40
Total	-	-	404.281	60.725

(i) Em 2023, havia um processo possível no valor de R\$ 376 milhões, cuja participação da Empresa foi excluída da ação no ano de 2024.

19.1. Movimentação demandas judiciais – consolidado

Saldo em 31 de dezembro de 2022	58.203
(-) Reversões	2.704
(-) Pagamentos	(182)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	60.725
Adições	18.995
Incorporação por controladas (a)	2.319
(-) Reversões	(36.931)
(-) Pagamentos	(1.977)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	43.131

(a) Durante o exercício de 2024, a Empresa adquiriu o controle da empresa Buriti Imóveis; foram transferidas provisões de demandas judiciais no montante de R\$ 2.317 nesta transação.

19.2. Depósitos judiciais

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos judiciais	3.052	2.889
Total	3.052	2.889

20. Patrimônio líquido

20.1. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024, e 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 1.000 e está representado por 1.000 cotas de capital social (valores expressos em milhares de reais).

20.1.1. Quadro societário em 31/12/2024 e 31/12/2023

Descrição	31/12/2024		31/12/2023	
	Cotas	%	Cotas	%
Sgpenna - Partic. Adm. e Invest. Ltda.	500	50%	500	50%
MCP Holding Adm. de Ativos Ltda.	500	50%	500	50%
Total	1.000	100%	1.000	100%

20.2. Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital – AFAC

São recursos recebidos pela empresa de seus acionistas destinados ao financiamento operacional das SPEs – Empresas de Propósitos Específicos para construção dos loteamentos e, portanto, não serão escopo de devolução, atendendo o disposto nos itens 19 a 24 da NBC TG 26 (R5).

No exercício de 2024, a Empresa recebeu AFAC no montante de R\$ 28.544.

20.3. Destinação do lucro

Apurado o resultado econômico da Empresa, a distribuição de lucros é feita com base na performance de cada controlada ou coligada e seus respectivos empreendimento. De forma geral, a distribuição é feita na proporcionalidade da participação de cada sócio cotista, salvo acordos previstos em contrato social que autorizam a distribuição desproporcional.

No exercício findo em dezembro de 2024 e dezembro de 2023 ocorreu a distribuição de lucros, que foram integralmente pagas durante os respectivos exercícios, como segue:

Descrição	31/12/2024		31/12/2023	
MCP Holding Administração de Ativos Ltda.	115.231	30%	54.393	60%
Sgpenna - Participação, Adm. e Invest. Ltda.	183.859	70%	36.141	40%
Total	299.090	100%	90.534	100%

20.4. Lucro por cota

O lucro básico e diluído por cota, é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no exercício. Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por cota. O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por cota nos exercícios findos em dezembro de 2024 e 2023:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuído a controladores	717.940	349.949
Número médio de ações	1.000	1.000
Lucro básico e diluído por cota	717,94	349,95

20.5. Movimentação de não controladores

A participação de não controladores, é caracterizada pela parte do patrimônio líquido da controlada não atribuível, direta ou indiretamente, à controladora, considerando os seus respectivos percentuais de participação societária.

Atualmente no modelo de negócios da Empresa, é realizado contratos de parceria imobiliária, considerando o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. Em virtude desse formato operacional, os parceiros terrenos fazem parte da constituição das SPEs (Sociedades com propósito específico), onde os terrenos são repassados em formato de aporte de capital, para o desenvolvimento do negócio. Todavia, a remuneração de tais parceiros consiste em repasse de percentuais pré-estabelecidos, em instrumentos de parceria imobiliária, sobre o VGV líquido, não se atrelando ao lucro contábil das SPEs, mas sim a movimentação financeira de suas respectivas carteiras, destaca-se que a apuração dos resultados e distribuição dos lucros podem se dar de forma desproporcional, em conformidade com o disposto entre as partes e legislação civil ordinária, redação dada pelo Art. 1.007 do Código Civil/2002. Essa particularidade no modelo de negócio, ocasiona eventualmente em movimentações de não controladores no patrimônio líquido, considerando a respectiva equivalência desproporcional, baseada no ganho e/ou na perda de tais movimentos de distribuição de lucros em regime de competência.

Muito embora os lucros atribuíveis aos não controladores evidenciados nas demonstrações consolidadas afetem significativamente os números apresentados a empresa controladora mantém o controle operacional sobre as operações consolidadas.

21. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de venda	2.424.393	1.202.031
(-) Distratos	(403.108)	(294.903)
(-) Impostos incidentes sobre as receitas	(73.995)	(32.351)
Total	1.947.290	874.777

21.1. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP no 02/2018 e NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

a) Resultados de vendas de imóveis a apropriar

Resultado de vendas de imóveis a apropriar	31/12/2024	31/12/2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	11.877.762	8.707.829
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(10.870.418)	(7.954.242)
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	1.007.344	753.587
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.897.886	1.408.031
Custos incorridos	(1.669.351)	(1.230.310)
Compromissos com custos orçados a apropriar	228.535	177.721
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	778.809	575.866

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

b) Custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque

	31/12/2024	31/12/2023
Custo incorrido das unidades em estoque	696.614	645.594
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	449.714	544.973
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.146.328	1.190.567

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

c) Patrimônio de afetação

A incorporação imobiliária do Centenário Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Residencial Buriti Garden Prime) situado no município de Presidente Prudente-SP, ainda em fase de construção está inserido no “Patrimônio de Afetação”, em observância à Lei no 10.931/04.

22. Custo dos imóveis comercializados

Consolidado

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado		
Custos dos imóveis vendidos	(455.456)	(376.972)
(+) Distratos	44.161	10.609
Total	(411.295)	(366.363)

23. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e encargos	(13.660)	(9.897)	(36.493)	(26.275)
Serviços de terceiros	(10.962)	(9.733)	(35.431)	(21.977)
Manutenção de estoque	(2.690)	(1.660)	(24.157)	(28.068)
Despesas legais	(2.134)	(1.423)	(5.781)	(11.291)
Taxas e emolumentos	(767)	(513)	(8.558)	(3.514)
Depreciação e amortização	(1.166)	(9.323)	(10.477)	(11.095)
Ocupação	(328)	(196)	(2.873)	(1.839)
Transporte	(491)	(693)	(2.959)	(1.706)
Outros	(3.098)	(5.456)	(20.088)	(18.649)
Total	(35.296)	(38.894)	(146.817)	(124.414)

(a) Aumento nas despesas gerais refere-se principalmente a aumento efetivo do quadro de pessoas, novos projetos em andamento impactando em taxas municipais, e aumento de consultorias devido a novos projetos da diretoria.

24. Despesas comerciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Comissões e bonificações	-	-	(37.859)	(23.858)
Serviços profissionais	-	-	(4.024)	(3.854)
Propaganda e publicidade	-	-	(2.352)	(1.697)
Stand de venda	-	-	(339)	(577)
Outros	(51)	(19)	(3.238)	(3.376)
Total	(51)	(19)	(47.812)	(33.362)

25. Resultado financeiro líquido

Receitas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros, multas e correção atraso	-	1	19.197	14.836
Descontos obtidos	108	33	1.721	7.229
Rendimento de aplicação financeira	1.462	826	1.944	1.618
Variações monetárias ativas	105	779	107	779
Total das receitas financeiras	1.675	1.639	22.969	24.462

Despesas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros e correções sobre empréstimos e financiamentos	(33.141)	(7.560)	(45.142)	(22.166)
Tarifas e comissões bancárias	(494)	(22)	(2.037)	(1.496)
Juros de mora e multas	(7)	(2)	(115)	(264)
Juros sobre arrendamentos	(538)	(25)	(1.807)	(74)
Variações monetárias passivas	(3.158)	(1.924)	(5.967)	(4.324)
IOF	(6)	(763)	(217)	(922)
Outras	-	-	(14)	-
Total das despesas financeiras	(37.344)	(10.296)	(55.299)	(29.246)

26. Segmentos operacionais

- A Empresa possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária, com o foco em loteamentos urbanos. A Empresa está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.
- Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:
- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
 - As operações trabalham para mais do que um empreendimento. As decisões estratégicas da Empresa estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Empresa administra o capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Empresa é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota Explicativa no 15 e partes relacionadas detalhadas na Nota Explicativa no 8.2 (a), deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa no 4 e pelo patrimônio líquido (que inclui capital, AFAC e reservas de lucros).

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	379.100	204.772	588.127	289.961
Partes relacionadas	72.062	57.690	83.129	24.402
Arrendamentos a pagar	5.253	558	6.243	1.292
Caixa e equivalente de caixa	(119.660)	(6.183)	(169.925)	(26.917)
Dívida líquida (A)	336.755	256.837	507.574	288.738
Total de patrimônio líquido (B)	2.874.253	2.426.859	4.000.609	3.345.455
(=) Relação dívida líquida vs PL (A ÷ B)	11,72%	10,58%	12,69%	8,63

(i) Evidenciação da dívida líquida da controladora constante no Termo da 1a (primeira) emissão de notas comerciais escriturais conforme descrito na Nota Explicativa no 15.

b) Adimplemento das obrigações garantidas

Descrição	Devedora		Garantidoras			
	Brasil Terrenos	LMSE	BBRA	BRA	Res. Cidade Jd. VIII	Total
Empréstimos e financiamentos	379.100	-				379.100
Mútuos a pagar a partes relacionadas	71.822	1.872	-	3.548	-	77.242
Arrendamento a pagar	5.253	-				5.253
(-) Caixa e equivalente de caixa	(119.660)	(560)	(39)	(108)	(142)	(120.509)
Dívida líquida (A)	336.515	1.312	(39)	3.440	(142)	341.086
Total patrimônio líquido (B)	2.874.253	440.655	18.840	67.846	119.903	3.521.497
(=) Relação dívida atualizada vs PL (A / B)	11,71%	0,30%	-0,21%	5,07%	-0,12%	9,69%

(i) Evidenciação do LTV – Loan to value que será calculado pelo saldo devedor atualizado do CRI 107a, 191a e 225a emissão no Termo da 1a (primeira), 2a (segunda) e 3a (terceira) emissão de notas comerciais escriturais das empresas LMSE Empreendimentos Imobiliários Ltda., BRA Empreendimentos Imobiliários Ltda., BBRA Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Residencial Cidade Jardim VII Ltda.

c) Categorias de instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros a custo amortizado				
Caixa e equivalente de caixa	119.660	6.183	169.925	26.917
Contas a receber	-	-	5.106.356	3.561.220
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	8.474	11.784	35.991	32.176
Mútuos a receber de partes relacionadas	1.020	1.099	20.376	47.506
Créditos por venda de investimentos	361.071	82.826	13.174	10.698
Passivos financeiros a custo amortizado				
Fornecedores	746	1.017	26.336	20.396
Empréstimos e financiamentos	379.100	204.772	588.127	289.961
Adiantamentos recebidos de parceiros	47.500	-	48.939	2.164
Mútuos a pagar a partes relacionadas	72.062	57.690	83.129	24.402
Obrigações nas compras de investimentos	406.696	43.343	500.138	83.923

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

(i) Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de lotes imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de lotes em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de a Empresa não conseguir repassar a correção monetária e os juros contratuais pactuados com os promitentes compradores pelas condições de mercado, o que pode afetar os resultados e até tornar-se um projeto inviável financeiramente ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de loteamento podem diminuir;

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do lançamento do loteamento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a Empresa sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos de caixa e equivalentes de caixa, o que levaria ao prejuízo financeiro. As atividades operacionais da Empresa, principalmente em relação às contas a receber de clientes, e as atividades de investimento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros, geram exposição da Empresa ao referido risco de crédito.

A Empresa restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito continua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção.

Em 31 de dezembro de 2023, e 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Empresa realiza provisão para risco de crédito e distrato, vide Nota Explicativa no 5.

(iii) Exposição a riscos cambiais

A Empresa não está diretamente exposta aos riscos cambiais por não possuir transações em moeda estrangeira.

(iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

Os resultados financeiros da Empresa estão influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: (i) sobre as vendas dos loteamentos e os repasses dos clientes aos bancos; (ii) sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, (iii) sobre contratos compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e (iv) sobre as receitas de juros geradas dos saldos de caixa e investimento.

Controladora	Taxa	31/12/2024	Índice provável	Cenário provável
Variação				11%
Aplicação financeira	82% do CDI	93.300	CDI 11,62%	8.894

Consolidado	Taxa	31/12/2024	Índice provável	Cenário provável
Variação				
Aplicação financeira	82% do CDI	112.082	CDI 11,62%	10.680
Contas a receber	IGPM + 6,9% fixo (13,9%)	6.502.258	IGPM + 6,9% fixo (13,9%)	868.702

(v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Pode ser definido pela possibilidade de não cumprir com as obrigações associadas aos passivos financeiros que serão liquidados com caixa e equivalentes de caixa ou aplicações financeiras, tais como o saldo de fornecedores, salários a pagar, tributos e encargos sociais a recolher, empréstimos e financiamentos, e outros passivos.

Exceto pelo passivo com partes relacionadas, que não tem data definida de liquidação, os principais exigíveis da empresa apresentam vencimento em curto prazo.

e) Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela administração, de baixo risco e atreladas ao CDI.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2024, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Durante o exercício findo de dezembro de 2024, a Empresa não possui instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa não apresentou transações de financiamentos que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Incorporação de acervo líquido de controladas adquiridas no exercício	-	-	447.806	-
Transferência/cessão de ativos e dívida vinculada (aeronaves - Conforme Nota Explicativa nº 12 e 15)	(107.085)	-	(107.085)	-
Reconhecimento de contratos de arrendamentos (direito de uso e passivos de arrendamentos)	5.583	213	6.534	141

29. Cobertura de seguros

A Empresa não adota o procedimento de contratar cobertura de seguros. A suficiência da cobertura de seguros não faz parte do escopo dos auditores independentes.

30. Eventos subsequentes

No mês de janeiro de 2025 por meio da 5º Alteração Contratual, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás, a Empresa transforma sua natureza jurídica em Sociedade Anônima de capital fechado, deliberando em registro, o Estatuto e Ata de eleição dos respectivos diretores, em conformidade com o disposto na Lei 6.404/76 e suas alterações.



Brasil Terrenos

PROSPECTO PRELIMINAR

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 290ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS