PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora - CVM nº 728, na Categoria S2
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

no montante total de

R$384.000.000,00

(trezentos e oitenta e quatro milhões de reais)

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/979 EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIKR6

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO, EM ESCALA NACIONAL, REALIZADA PELA S&P GLOBAL RATINGS BRASIL, "brAAA(sf) "

Está Classificação foi realizada em 17 de dezembro de 2024, estando as características dos CRI 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**"), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16° andar, conjunto 162, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), está realizando a emissão de 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de dezembro de 2024 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), para distribuição pública, em série única da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"). A presente distribuição pública de CRI foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e será realizada nos termos da referida resolução, bem como da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"). A quantidade de CRI inicialmente ofertado, qual seja de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM ("**Opção de Lote Adicional**"). A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços.

A Oferta está sendo intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, como coordenador líder ("**Coordenador Líder**"). A Oferta conta com a participação das seguintes instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras: **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; e **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

Os CRI são lastreados em cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08 ("**Cedente**", "**Fundo**" ou "**FII**") e a **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, nº 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), representativas da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de cada *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças"* devidos pela **ATACADÃO S.A.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.315.333/0001-09; ("**Devedora**" ou "**Locatária**" e "**Contratos de Locação**", respectivamente), os quais incluirão a totalidade dos aluguéis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Devedora, nos termos dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos, pelo FII à Securitizadora , por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado em 27 de novembro de 2024, conforme aditado em 05 de dezembro de 2024, entre o Cedente e a Securitizadora ("**Contrato de Cessão**"), pelo valor total de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("**Valor da Cessão**").

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções de investimento nos CRI, por meio do qual se verificou e definiu, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI; e **(ii)** a quantidade e volumes finais de CRI ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

Os CRI têm prazo de vencimento de 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2037 ("**Datas de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Série Única, da 230ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"*, celebrado em 27 de novembro de 2024, conforme aditado em 05 de dezembro de 2024 e em 17 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), a qual foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses dos titulares das CRI na qualidade de agente fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Eugênia Souza, no telefone (11) 3030-7177 e correio eletrônico: agentefiduciario@vortx.com.br e pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) ou vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações).

Os CRI foram depositados para **(i)** distribuição no mercado primário aos Investidores (conforme abaixo definidos), por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Securitização) dos CRI e, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento dos CRI("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula descrita neste Prospecto Definitivo.

A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a: a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definidos no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive)] ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas descritas neste Prospecto Definitivo.

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 da emissão do CRI. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: **(i)** dos Créditos Imobiliários; **(ii)** da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(iii)** da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido neste Prospecto) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos Imobiliários; bem como **(iv)** de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis ("**Obrigações Garantidas**"), será constituída, pelo Cedente, alienações fiduciárias da totalidade dos Imóveis (conforme definido neste Prospecto) ("**Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(eis)**") através da celebração das *"Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, conforme modelo previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão ("**Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

Foi instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a conta corrente nº 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**"), por meio do Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430/2022, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), com a consequente constituição do patrimônio separado ("**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 CRI a eles afetados. O Patrimônio Separado é constituído por **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido); **(iii)** a Garantia; e **(iv)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão ("**Créditos do Patrimônio Separado**") e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 17 A 45 DESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

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

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

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

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS ENTRE 04 DE DEZEMBRO DE 2024 E 15 DE DEZEMBRO DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: CORPORATIVO, UMA VEZ QUE OS IMÓVEIS E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DELES DECORRENTES POSSUEM DESTINAÇÃO E NATUREZA COMERCIAL, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE 100%, OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS POR UM ÚNICO DEVEDOR, QUAL SEJA, A DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (III) TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS, NOS TERMOS DA ALÍNEA "E" DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (IV) TIPO DE CONTRATO LASTRO: CONTRATOS DE LOCAÇÃO, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER

investment banking

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADR LÍDER

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DO FUNDO

CESCON BARRIEU

A data do presente Prospecto Definitivo é 17 de dezembro de 2024

GUARDIAN GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da oferta 1

2.2. Apresentação da securitizadora 2

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 4

2.4. Identificação do público-alvo 5

2.5. Valor total da oferta 5

2.6. Em relação a cada série, caso aplicável, informar 6

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 15

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 15

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 15

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 16

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 16

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 16

4. FATORES DE RISCO 17

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; b) 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 c) 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 17

Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro 17

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais 17

Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários 18

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. 18

Risco de estrutura 18

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI 18

Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI 19

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação 19

Ausência de participação da Devedora na elaboração deste Prospecto e dos demais Documentos da Operação 19

O risco de crédito da Devedora e do FII e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI 19

Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários 20

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento 20

Risco relacionado à rescisão dos Contratos de Locação 20

Riscos de insuficiência e excussão relacionados à Garantia 20

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários 20

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário 20

Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente 21

Risco da Marcação a Mercado 21

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil 23

Risco relacionado às alterações na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários 23

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. 23

Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. 24

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito 24
Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora 24
Risco relativo a Emissora estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial 24
Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM 24
Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital 24
Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis 25
Risco relacionado a fornecedores da Emissora 25
Riscos relativos à política econômica do governo federal 26
Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária 26
Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real 27
Risco decorrente da política monetária do governo federal 27
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, da Devedora e o preço dos CRI 27
Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI pode ter impactado adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI 28
Efeitos da retração no nível da atividade econômica 28
Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil 28
Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais 29
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 29
Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito 30
Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas 30
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média 31
Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora 31
Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora 32
Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA 32
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 32
Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI 32
Riscos relativos à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora 33
Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta 33
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 33
Riscos relacionados à substituição dos Créditos Imobiliários 34
Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora 34
Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora 34
Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão 34
Riscos decorrentes de falhas de procedimentos 35
Risco de liquidação do Patrimônio Separado 35
4.2. Riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora 37
Ausência de realização de auditoria específica sobre as informações da Devedora, seu Formulário de Referência mais recente e suas demonstrações financeiras, para fins de realização da Oferta e da Emissão. 37
O fato das lojas da Devedora serem espaços de grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, como é o caso da segurança das lojas, pode gerar consequências que fogem do controle, ou cuja reação da administração das respectivas lojas seja insuficiente, o que pode causar eventual responsabilidade civil e/ou obrigação de ressarcimento às vítimas, além de danos graves materiais e à imagem das lojas da Devedora, além de causar eventual responsabilidade civil e/ou obrigação de ressarcimento às vítimas. 37
As restrições na oferta de disponibilidade de crédito aos consumidores no Brasil podem afetar adversamente os volumes de vendas da Devedora. 38
O mercado da Devedora é altamente competitivo e as ações estratégicas dos concorrentes da Devedora podem enfraquecer a competitividade e afetar negativamente a rentabilidade da Devedora. 38

O mercado de varejo é sensível a quedas no poder de compra dos consumidores e a ciclos econômicos desfavoráveis. 39
O negócio da Devedora depende de marcas altamente reconhecidas. A Devedora pode não conseguir manter e melhorar o reconhecimento de suas marcas ou a Devedora pode receber avaliações desfavoráveis de consumidores, bem como podem ser alvo de publicidade negativa, o que poderia afetar adversamente suas marcas. 39
Notícias envolvendo o grupo econômico da Devedora podem gerar impactos que fogem do controle da Devedora, em especial impacto reputacional, financeiro e/ou operacional à Devedora e suas atividades. 41
4.3. Fatores de risco do FII 41
Riscos ambientais 41
Risco de desapropriação 42
Risco de sinistro 42
Risco de Crédito 42
Risco tributário 42
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização 43
Riscos imobiliário 43
Riscos de Liquidez 43
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 43
Riscos relativos à aquisição dos Imóveis 43
5. CRONOGRAMA 46
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 52
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) 52
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 52
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 53
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 53
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 53
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 53
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 54
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 54
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 54
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 54
8.4. Regime de distribuição 54
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 54
8.6. Formador de mercado 55
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 56
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 56
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 57
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 57
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 57
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 58
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 58
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 60
10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 60

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 63

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 64

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito..... 65

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento..... 65

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..... 68

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 68

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 68

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 69

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:..... 74

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 77

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES..... 78

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 78

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil..... 78

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS..... 80

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios..... 80

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..... 80

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 80

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..... 80

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 80

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 81

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 86

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 86

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados 90

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 92

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 92

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; 92

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 93

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 93

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 93

15.6. Termo de securitização de créditos 93

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; 93

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 95

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 95

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 95

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 95

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 95

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 96

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 96

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 96

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM 96

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 97

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 97

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 98

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA 99

18.1. Em ofertas de CRI, informações sobre *loan to value* (LTV), indicando a metodologia adotada para avaliação dos imóveis 99

18.2. Informações descritas no inciso III do artigo 2º em formato de tabela, incluindo, de forma consolidada, a quantidade de contratos e os valores mínimos, médios e máximos das alíneas “a” a “c” do inciso supracitado 99

18.3. Critérios de elegibilidade do lastro 99

18.4. Critérios adotados pelo(s) originador(es) para a concessão do crédito, para o caso de originador(es) que sejam responsáveis, individualmente ou considerando o grupo econômico em que se inserem, mais de 20% (vinte) por cento da carteira 99

18.5. Informações sobre a apólice de seguro, quando houver, que venham a ser contratadas para as obrigações financeiras, incluindo, anexos ao prospecto, a apólice ou o resumo elaborado pela seguradora com as principais características 99
18.6. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s) 99
18.7. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis 99
18.8. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e dos contratos relevantes celebrados pela Devedora..... 99

ANEXOS

ANEXO I REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024..... 113
ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 119
ANEXO III ESTATUTO SOCIAL DO ATACADÃO 131
ANEXO IV CONTRATO DE CESSÃO 159
ANEXO V PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO 261
ANEXO VI TERMO DE SECURITIZAÇÃO 367
ANEXO VII PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO..... 603
ANEXO VIII SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 811
ANEXO IX ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI 1023
ANEXO X DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM 1075
ANEXO XI DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 1079
ANEXO XII DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE 1083
ANEXO XIII TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI 1087
ANEXO XIV SÚMULA DEFINTIIVA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR.....1093

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" (**"Prospecto Definitivo"** ou **"Prospecto"**), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Série Única, da 230ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme aditado e anexado a este Prospecto (**"Termo de Securitização"**).

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 17 a 45 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública da emissão de384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de dezembro de 2024 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), em série única da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"). A presente distribuição pública de CRI foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e está sendo realizada nos termos da referida resolução, bem como da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"). A quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM ("Opção de Lote Adicional"). A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços.

A Oferta está sendo intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, como coordenador líder (**"Coordenador Líder"**). A Oferta conta com a participação das seguintes instituições financeiras, que não se enquadram como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras: **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; e **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 (**"Participantes Especiais"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Os CRI são lastreados em cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* anexa a este Prospecto, celebrado entre a **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08 ("**Cedente**", **"Fundo"** ou "**FII**") e a **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, nº 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (**"Instituição Custodiante"** e **"Escritura de Emissão de CCI"**, respectivamente), representativas da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de cada *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças"* devidos pelo **ATACADÃO S.A.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02170- 901, inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.315.333/0001-09; (**"Devedora"** ou "**Locatária**" e **"Contratos de Locação"**, respectivamente), os quais incluirão a totalidade dos alugueis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Devedora, nos termos dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação (quando em conjunto, os **"Créditos Imobiliários"**). Os Créditos Imobiliários foram cedidos, pelo Fundo à Securitizadora, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Securitizadora e anexo a este Prospecto ("**Contrato de Cessão**"), pelo valor total de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais)("**Valor da Cessão**").

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI, por meio do qual se verificou e se definiu, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI; e **(ii)** a quantidade e volumes finais de CRI ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e foi divulgado por meio dos Meios de Comunicação (conforme abaixo definido), em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.

A Cedente declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA. LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 32 deste Prospecto.

Breve Histórico

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 Concorrentes

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 2023, 2022 e 2021, 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).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 17 de setembro de 2024, a Securitizadora possuía 765 séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total R$71.357.805.542,11 (setenta e um bilhões e trezentos e cinquenta e sete milhões e oitocentos e cinco mil e quinhentos e quarenta e dois reais e onze centavos).

Em 17 de setembro de 2024, as 765 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 80.765.717.151,38 (oitenta bilhões e setecentos e sessenta e cinco milhões e setecentos e dezessete mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos).

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

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de junho de 2024 era de R$ 64.783.412,94, enquanto em 31 de março de 2024 era de R$ 48.356.482,86 (quarenta e oito milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Negócios com Partes Relacionadas

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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.

Relacionamento com fornecedores e clientes

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

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "*Fatores de Risco*", item "*Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos*" na página 43 deste Prospecto Definitivo.

Governança Corporativa

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

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 de seu Formulário de Referência. Descrição dos Produtos e/ou Serviços em Desenvolvimento Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Salvo pelas Escritura de Debênture e os instrumentos de garantia relacionados à Debênture e aquisição do controle da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, não há contratos relevantes celebrados pelo emissor não diretamente relacionado com suas atividades operacionais, conforme informado no item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais

BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324.

Administração da Emissora

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

Conselho de Administração

O conselho de administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

Além dos poderes estabelecidos em Lei, compete ao Conselho de Administração:

I. Fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da companhia;

II. Eleição e Destituição dos Diretores da companhia;

III. Manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;

IV. Proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;

V. Aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;

VI. Aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da companhia; e

VII. Proposta do plano anual de negócios da Emissora ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Diretoria

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

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

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

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

Duration dos CRI*:* Aproximadamente, 5,5 anos para os CRI, calculados em 04 de dezembro de 2024.

Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de recompra compulsória nas hipóteses de Eventos de Recompra Não Automática (conforme definido no Contrato de Cessão), **(ii)** ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; ou **(iii)** ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) acima, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto no item (iii) nesta Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver; e (iii) do prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo duration remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo (**"Prêmio"**):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

Duration Remanescente =

$$\frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; **(ii)** menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; **(iii)** data de realização da Recompra Facultativa e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido pela Emissora, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial, na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um evento de recompra compulsória não automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

Por ocasião da Amortização Extraordinária prevista nos itens (iii) da Cláusula 6.2 do Termo de Securitzação, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do Prêmio.

A Emissora deverá informar aos Titulares dos respectivos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA E AS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA DAS MULTAS INDENIZATÓRIAS, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTE PROSPECTO. ADEMAIS, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULAS 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (**"Resolução CVM 30"** e **"Investidores Qualificados"** ou **"Investidores"**, respectivamente), sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI, no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os **"Titulares de CRI"**

2.5. Valor total da oferta

O Valor Total da Emissão será de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* (**"Valor Total da Emissão"**).

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

a) Valor nominal unitário

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

b) Quantidade

Serão emitidos 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*.

c) Opção de lote adicional

A quantidade de CRI inicialmente ofertado, qual seja de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços.

d) Código ISIN

BRIMWLCRIKR6.

e) Classificação de risco

Os CRI foram objeto de classificação de risco pela S&P Global Ratings Brasil (**"Agência de Classificação de Risco"**), tendo sido atribuído nota de classificação de risco definitiva **"brAAA(sf)"**, em sua escala nacional, para os CRI.

O Cedente deverá (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

f) Data de emissão

A Data de Emissão é o dia 16 de dezembro de 2024.

g) Prazo e data de vencimento

Os CRI terão prazo de 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2037 ("**Data de Vencimento**").

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

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

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

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento dos CRI (**"Atualização Monetária"**), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (**"Valor Nominal Atualizado"**), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização.;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, o "dut" será igual a 20 (vinte) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" as datas do Cronograma de Pagamentos ;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (**"IGP-M/FGV"**); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (**"IGP-DI/FGV"**); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (**"IPC/FIPE"**).

PARA MAIS INFORMAÇÕES RELACIONADAS AO RISCO DE INDISPONIBILIDADE DO IPCA, CONSULTAR O FATOR DE RISCO "INDISPONIBILIDADE DO IPCA" DISPONÍVEL NA SEÇÃO DE FATORES DE RISCOS DESTE PROSPECTO.

Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento); e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos respectivos CRI (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins deste Prospecto, "**Período de Capitalização**" é o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) dos respectivos CRI e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração do respectivo CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do respectivo CRI, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

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

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração será paga conforme cronograma abaixo, ocorrendo o primeiro pagamento em 16 de fevereiro de 2025:

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/01/2025	0,0000%	NÃO
2	17/02/2025	0,3171%	SIM
3	17/03/2025	0,4722%	SIM
4	15/04/2025	0,3859%	SIM
5	15/05/2025	0,4506%	SIM
6	16/06/2025	0,3642%	SIM
7	15/07/2025	0,4287%	SIM
8	15/08/2025	0,3420%	SIM
9	15/09/2025	0,4063%	SIM
10	15/10/2025	0,3802%	SIM
11	17/11/2025	0,3538%	SIM
12	15/12/2025	0,4790%	SIM
13	15/01/2026	0,4234%	SIM
14	18/02/2026	0,3975%	SIM
15	16/03/2026	0,5232%	SIM
16	15/04/2026	0,4377%	SIM
17	15/05/2026	0,4728%	SIM
18	15/06/2026	0,4779%	SIM
19	15/07/2026	0,4224%	SIM
20	17/08/2026	0,3966%	SIM
21	15/09/2026	0,4921%	SIM
22	15/10/2026	0,4672%	SIM
23	16/11/2026	0,4723%	SIM
24	15/12/2026	0,5079%	SIM
25	15/01/2027	0,4833%	SIM
26	15/02/2027	0,5494%	SIM
27	15/03/2027	0,5253%	SIM
28	15/04/2027	0,4705%	SIM
29	17/05/2027	0,5063%	SIM
30	15/06/2027	0,5424%	SIM
31	15/07/2027	0,4880%	SIM
32	16/08/2027	0,4936%	SIM
33	15/09/2027	0,5297%	SIM
34	15/10/2027	0,5359%	SIM
35	16/11/2027	0,5726%	SIM
36	15/12/2027	0,5490%	SIM
37	17/01/2028	0,4948%	SIM
38	15/02/2028	0,5615%	SIM
39	15/03/2028	0,6290%	SIM
40	17/04/2028	0,5455%	SIM
41	15/05/2028	0,6736%	SIM
42	16/06/2028	0,5300%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
43	17/07/2028	0,5973%	SIM
44	15/08/2028	0,6047%	SIM
45	15/09/2028	0,5819%	SIM
46	16/10/2028	0,6499%	SIM
47	16/11/2028	0,6278%	SIM
48	15/12/2028	0,6661%	SIM
49	15/01/2029	0,7050%	SIM
50	15/02/2029	0,6534%	SIM
51	15/03/2029	0,6922%	SIM
52	16/04/2029	0,6709%	SIM
53	15/05/2029	0,7101%	SIM
54	15/06/2029	0,6588%	SIM
55	16/07/2029	0,6979%	SIM
56	15/08/2029	0,6769%	SIM
57	17/09/2029	0,6861%	SIM
58	15/10/2029	0,7865%	SIM
59	16/11/2029	0,7062%	SIM
60	17/12/2029	0,7767%	SIM
61	15/01/2030	0,8179%	SIM
62	15/02/2030	0,7079%	SIM
63	15/03/2030	0,8697%	SIM
64	15/04/2030	0,7911%	SIM
65	15/05/2030	0,8328%	SIM
66	17/06/2030	0,7538%	SIM
67	15/07/2030	0,8863%	SIM
68	15/08/2030	0,7779%	SIM
69	16/09/2030	0,8198%	SIM
70	15/10/2030	0,8625%	SIM
71	18/11/2030	0,8147%	SIM
72	16/12/2030	0,9486%	SIM
73	15/01/2031	0,9329%	SIM
74	17/02/2031	0,8562%	SIM
75	17/03/2031	1,0214%	SIM
76	15/04/2031	0,9769%	SIM
77	15/05/2031	0,9925%	SIM
78	16/06/2031	0,9782%	SIM
79	15/07/2031	0,9941%	SIM
80	15/08/2031	0,9497%	SIM
81	15/09/2031	1,0263%	SIM
82	15/10/2031	1,0131%	SIM
83	17/11/2031	0,9999%	SIM
84	15/12/2031	1,1385%	SIM
85	15/01/2032	1,0975%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
86	16/02/2032	1,1471%	SIM
87	15/03/2032	1,1675%	SIM
88	15/04/2032	1,1277%	SIM
89	17/05/2032	1,1785%	SIM
90	15/06/2032	1,2305%	SIM
91	15/07/2032	1,1926%	SIM
92	16/08/2032	1,2151%	SIM
93	15/09/2032	1,2686%	SIM
94	15/10/2032	1,2931%	SIM
95	16/11/2032	1,3487%	SIM
96	15/12/2032	1,3450%	SIM
97	17/01/2033	1,3113%	SIM
98	15/02/2033	1,3987%	SIM
99	15/03/2033	1,5186%	SIM
100	18/04/2033	1,3986%	SIM
101	16/05/2033	1,5498%	SIM
102	15/06/2033	1,4922%	SIM
103	15/07/2033	1,5552%	SIM
104	15/08/2033	1,5899%	SIM
105	15/09/2033	1,5954%	SIM
106	17/10/2033	1,6625%	SIM
107	16/11/2033	1,7317%	SIM
108	15/12/2033	1,7425%	SIM
109	16/01/2034	1,7543%	SIM
110	15/02/2034	1,7975%	SIM
111	15/03/2034	1,9640%	SIM
112	17/04/2034	1,8929%	SIM
113	15/05/2034	2,0637%	SIM
114	15/06/2034	1,9972%	SIM
115	17/07/2034	2,0515%	SIM
116	15/08/2034	2,1388%	SIM
117	15/09/2034	2,1690%	SIM
118	16/10/2034	2,2926%	SIM
119	16/11/2034	2,3303%	SIM
120	15/12/2034	2,4314%	SIM
121	15/01/2035	2,5374%	SIM
122	15/02/2035	2,5577%	SIM
123	15/03/2035	2,6719%	SIM
124	16/04/2035	2,7315%	SIM
125	15/05/2035	2,8564%	SIM
126	15/06/2035	2,8975%	SIM
127	16/07/2035	3,0342%	SIM
128	15/08/2035	3,1187%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
129	17/09/2035	3,2405%	SIM
130	15/10/2035	3,4624%	SIM
131	16/11/2035	3,5161%	SIM
132	17/12/2035	3,7293%	SIM
133	15/01/2036	3,9275%	SIM
134	15/02/2036	3,9901%	SIM
135	17/03/2036	4,3064%	SIM
136	15/04/2036	4,4957%	SIM
137	15/05/2036	4,7358%	SIM
138	16/06/2036	4,9709%	SIM
139	15/07/2036	5,2642%	SIM
140	15/08/2036	5,5313%	SIM
141	15/09/2036	5,9567%	SIM
142	15/10/2036	6,3439%	SIM
143	17/11/2036	6,7883%	SIM
144	15/12/2036	7,4549%	SIM
145	15/01/2037	8,0410%	SIM
146	18/02/2037	8,7693%	SIM
147	16/03/2037	9,7977%	SIM
148	15/04/2037	10,8300%	SIM
149	15/05/2037	12,2530%	SIM
150	15/06/2037	14,0485%	SIM
151	15/07/2037	16,3828%	SIM
152	17/08/2037	19,6928%	SIM
153	15/09/2037	24,7837%	SIM
154	15/10/2037	33,1190%	SIM
155	16/11/2037	49,8340%	SIM
156	15/12/2037	100,0000%	SIM

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

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

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão amortizados conforme cronograma descrito abaixo:e percentuais descritos no item “j” acima

Nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, o cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta do Termo de Securitização:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

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

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

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I ao Termo de Securitização.

Os CRI não estarão sujeitos a vencimento antecipado na hipótese de realização de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido) integral dos Créditos Imobiliários pelo FII, embora possam ser objeto de resgate antecipado e amortização extraordinária antecipada nos termos do item "Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI" acima e conforme Cláusulas 6.1 e seguintes do Termo de Securitização.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, CONSULTAR A SEÇÃO 2.3 DESTE PROSPECTO.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

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 da emissão do CRI. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: **(i)** dos Créditos Imobiliários; **(ii)** da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(iii)** da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória relativas às CCI e à Multa Indenizatória na proporção dos Créditos Imobiliários; bem como **(iv)** de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (**"Obrigações Garantidas"**), será constituída, pelo Cedente, alienações fiduciárias da totalidade dos Imóveis (conforme definido neste Prospecto).

PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSITCAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO, CONSULTAR A SEÇÃO *"9.2. INFORMAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS REFORÇOS DE CRÉDITOS E OUTRAS GARANTIAS EXISTENTES"* CONSTANTE DA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO.

A Emissão conta ainda com o Fundo de Despesas, a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados pelas CCI, conforme descritas e definidas no Anexo II do Contrato de Cessão e no Anexo II do Termo de Securitização ("**CCI**"), que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme descritos e definidos no Anexo II do Contrato de Cessão e no Anexo II do Termo de Securitização, conforme indicada nas tabelas dos Anexos A de cada uma das CCI, constantes do Anexo II do Contrato de Cessão e do Anexo II do Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários são oriundos dos Contratos de Locação, conforme descritos e definidos no Anexo I do Contrato de Cessão ("**Contratos de Locação**").

As CCI foram emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI. Após a emissão das CCI, as CCI foram cedidas para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão e posteriormente vinculadas aos CRI.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre a Garantia a eles vinculada, o Fundo de Despesas e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VIII ao Termo de Securitização.

Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes do Termo de Securitização. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma acima.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.2.3 do Termo de Securitização.

Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização.

A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

Observado o disposto na Cláusula 7 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos no Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2025.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

q) Tratamento tributário

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

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

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

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

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

Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Sem prejuízo das demais informações contidas no aviso ao mercado da Oferta, divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), neste Prospecto e no anúncio de início da Oferta, divulgado nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora ou do FII; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Devedora ou ao FII, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais ("**CRI em Circulação**"), corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**").

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

Os Créditos Imobiliários são oriundos dos Contratos de Locação devidos pela Devedora, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão.

Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pelas CCI, sendo que a cessão de créditos é formalizada por meio do Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à B3, sendo que tal negociação das CCI somente ocorrerá na data de pagamento do Valor da Cessão.

O Anexo II do Contrato de Cessão, bem como o Anexo II do Termo de Securitização, contêm a descrição de cada uma das CCI incluindo, mas não se limitando: (i) à devida qualificação das partes; (ii) à identificação dos imóveis; e (iii) à indicação da data de emissão das CCI, datas de vencimento, índice de correção, percentual dos Créditos Imobiliários que representam, valor total das CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"). Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente declarou, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme em vigor ("**Código Civil**"), não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

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;

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos de Locação e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos de Locação e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

c) a data limite para que haja essa destinação;

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos de Locação e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos de Locação e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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.

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos de Locação e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; b) 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 c) 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

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 de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderá causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade 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, o Cedente e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora, do Cedente ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de 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: Probabilidade Maior / Materialidade 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 inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade 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: Probabilidade Maior / Materialidade 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais, e, 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Ausência de participação da Devedora na elaboração deste Prospecto e dos demais Documentos da Operação

As informações da Devedora foram obtidas única e exclusivamente por meio de documentos públicos disponibilizados pelos mesmos. As informações da Devedora foram obtidas em seu endereço eletrônico ou na CVM, baseado em suas demonstrações financeiras, formulário de referência, relatório de rating corporativo e informações operacionais mais recentes disponíveis nesta data.

Portanto, não houve participação da Devedora na construção dos Documentos da Oferta e não é possível assegurar que todas as informações estão atualizadas nas versões dos documentos acessados, o que poderá gerar uma assimetria de informação, impactando negativamente os titulares dos CRI.

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

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e pelo FII, dos pagamentos devidos em virtude de Recompra dos Créditos Imobiliários ou da Multa Indenizatória, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e demais valores devidos pelo FII, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ou de eventual excussão da Garantia. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora ou pelo FII poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, dos valores devidos a título de Recompra ou Multa Indenizatória ou a eventual excussão da Garantia serão bem- sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários ou pelo FII dos demais valores previstos no Contrato de Cessão, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação

econômico-financeira da Devedora e/ou do FII, conforme aplicável, e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Considerando que a Devedora celebrou os Contratos de Locação 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 o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e poderão gerar um impacto negativo sobre a análise dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à rescisão dos Contratos de Locação

Existem diversas hipóteses de término antecipado dos Contrato de Locação ou de redução do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, nos termos lá previstos. Nesses casos, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados caso não exista pagamento da multa prevista nos Contratos de Locação ou recompra dos respectivos Créditos Imobiliários ou pagamento da Multa Indenizatória pelo FII, nos termos do Contrato de Cessão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Adicionalmente em caso de inadimplemento, não há garantias de que haverá sucesso na excussão da Garantia, se aplicável, e de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI cobertos pela Garantia.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos de insuficiência e excussão relacionados à Garantia

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, não há garantias de que haverá sucesso na excussão da Garantia ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI , o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o procedimento de excussão da Garantia pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI . Por fim, eventual insuficiência do produto da excussão da Garantia também afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade 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: 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, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador (conforme definido abaixo), Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de 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 Titulares de 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo) 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, o Coordenador Líder avaliará, 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 do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, 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, como o registro da Oferta já tiver foi 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 artigo 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 Cedente, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Cedente e os Coordenadores 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, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da Seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de insuficiência do Patrimônio Separado

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento da Devedora no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de 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 e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que pode resultar em eventuais perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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 consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relacionado às alterações 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 de CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, 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 intepretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, 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 consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de 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 de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, 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 de 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: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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.

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 de 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 de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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 nº 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 de 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 de 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo a Emissora estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora está sujeita 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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, consequentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustação da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizerem jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados. A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizer jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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 de CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. 34 Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de 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 de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, 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. Por conseguinte, esse cenário de imprevisibilidade poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro A

Emissora contratou a Instituição Custodiante, que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. 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 de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade 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, consequentemente, 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, do Cedente e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, do Cedente 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, do Cedente e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, o Cedente 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, do Cedente e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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, consequentemente, 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: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

A 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, consequentemente, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco relativo ao fato de que a participação de Investidores que fossem Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI pode ter impactado adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI

Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode ter impactado adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não tinham como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorreria ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que pode impactar negativamente o retorno esperado pelos Investidores na negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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 inadimplemento 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, consequentemente, 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: Probabilidade Média / Materialidade 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, o Cedente, 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 o Cedente 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 o Cedente 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: Probabilidade Média / Materialidade 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 de 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 de 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: Probabilidade Média / Materialidade 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 são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a 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, consequentemente, 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: Probabilidade Média / Materialidade 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 do Imóvel, do Cedente e do Administador. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências Imóvel, do Cedente e do Administador 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.

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 pelo Coordenador Líder, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade 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: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis

As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis serão celebradas após a data de encerramento da Oferta. Desta forma, a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis fica sujeita a celebração e registro das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis perante as entidades competentes nos termos ali previstos, sendo que existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais, que poderão, inclusive, demandar a apresentação de documentos adicionais, a celebração de aditamentos ou mesmo a alteração de forma das Escrituras de Alienação Fiduciária. Caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja constituída, os Titulares dos CRI não poderão excutir a Alienação Fiduciária de Imóvel em caso de um descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, caso haja uma deterioração de sua capacidade financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Conforme descrito na seção 13 deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos S.A., holding brasileira da XP Investimentos, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Securitizadora, qual seja, a Virgo Holding S.A. ("Virgo Holding"). Adicionalmente, a XP Investimentos celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora (sendo as empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora e a Virgo Holding denominadas em conjunto "Grupo Virgo"), por meio do qual a XP poderá apresentar potenciais clientes e/ou transações ao Grupo Virgo, diretamente ou por meio de seus parceiros, no âmbito de operações de dívida e/ou de assessoria financeira ou consultoria. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, consequentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente da indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE"). Desse modo, não será concedido aos Titulares de CRI a possibilidade de decidirem em Assembleia Especial sobre o índice substitutivo para correção monetária, o que poderá causar frustrações aos seus Titulares com relação às expectativas de retorno dos valores investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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 de 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 de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático e distribuição, nos termos do artigo 26, alínea "c", item "3" e artigo 27 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, 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. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter 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 e da Emissora.

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 e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 de 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: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI

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 durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

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 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: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos relativos à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora

O Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não foi objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos Assessores Jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora constantes neste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que pode impactar negativamente o retorno esperado pelos Investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos relacionados à substituição dos Créditos Imobiliários

Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 39 (trinta e nove) meses contados da respectiva data de fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora, desde atendam os requisitos abaixo indicados:

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos Titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 abaixo.

Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Securitizadora, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

Caso os Créditos Imobiliários substituídos estejam atrelados a Imóveis com pendências ambientais ou tributárias, os Contratos de Locação correspondentes poderão ser afetados por eventuais excussões, interdições ou desfalques da locação o que poderá gerar um efeito adverso relevante na capacidade geração de receita correlata. Ademais, eventuais atrasos na formalização da cessão poderá afetar a cadeia de pagamentos dos CRI, o que poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de arcar com suas obrigações e remunerar os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade 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 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 de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade 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 significantemente 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 de CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Banco Liquidante, 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 de 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 significante 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: Probabilidade Menor / Materialidade 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 de 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 de 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 de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração fixadas conforme Procedimento de Bookbuilding; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração no IPCA; (e) alteração material na curva de juros DI x pré,

construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (f) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA. Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade 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 XII 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 de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora, o que pode afetar negativamente os Titulares de CRI e eventualmente resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata 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 significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. 39 A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. Adicionalmente, eventual relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, e/ou seus clientes, podem gerar um conflito de interesses, de forma a afetar adversamente a prestação de serviços de interesses dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores. Por fim, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI,. Por conseguinte, os Titulares de CRI poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Restrição de negociação até o encerramento da Oferta e cancelamento da Oferta

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Assim, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento. O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. 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 referida 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, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da

Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

OS FATORES DE RISCO ABAIXO FORAM ELABORADOS COM BASE NOS FATORES DE RISCO DA DEVEDORA, DISPONÍVEIS NA SEÇÃO 4 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, DATADO DE 18 DE SETEMBRO DE 2024, BEM COMO NAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS DISPONÍVEIS NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE PROSPECTO.

Ausência de realização de auditoria específica sobre as informações da Devedora, seu Formulário de Referência mais recente e suas demonstrações financeiras, para fins de realização da Oferta e da Emissão.

Os Fatores de Risco aqui apresentados foram elaborados com base na Seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, datado de 18 de setembro de 2024, disponível para consulta pública no sítio eletrônico da CVM (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmConsultaExternaCVM.aspx). As demais informações relacionadas à Devedora, para fins de elaboração deste Prospecto e dos Documentos da Operação, foram obtidas por meio das informações públicas disponibilizadas pela Devedora em seu Formulário de Referência, página da internet de relacionamento com investidores, demonstrações financeiras mais recentes, bem como demais informações públicas disponibilizadas pela Devedora.

Neste sentido, informa-se que não foi realizada auditoria específica quanto às informações relacionadas à pela Devedora, seu Formulário de Referência ou suas demonstrações financeiras mais recentes, de modo que os Investidores deverão se atentar às demais características da Oferta, bem como se valer de seus conhecimentos e da cautela devida e necessária para a realização de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

O fato das lojas da Devedora serem espaços de grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, como é o caso da segurança das lojas, pode gerar consequências que fogem do controle, ou cuja reação da administração das respectivas lojas seja insuficiente, o que pode causar eventual responsabilidade civil e/ou obrigação de ressarcimento às vítimas, além de danos graves materiais e à imagem das lojas da Devedora, além de causar eventual responsabilidade civil e/ou obrigação de ressarcimento às vítimas.

As lojas da Devedora, por serem espaços de grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, como é o caso da segurança das lojas, estão sujeitas a uma série de incidentes em suas dependências, que podem fugir do controle, ou cuja reação da administração das respectivas lojas seja insuficiente e, consequentemente, podem causar danos aos seus frequentadores, por exemplo, ocorrência de furto ou roubo de clientes ou funcionários, escorregões, queda de produtos das prateleiras, acusações preconceituosas de empregados ou terceirizados da Devedora e, consequentemente, podem causar danos aos seus consumidores, frequentadores e colaboradores.

No caso da ocorrência de quaisquer incidentes causados por colaboradores e/ou terceirizados, seja por ação ou omissão, podem ocorrer lesões ou morte de clientes e/ou funcionários, que podem acarretar sérios danos de imagem, bem como danos materiais, como em novembro de 2020, na loja Carrefour localizada em Porto Alegre, onde ocorreu uma situação trágica – dois funcionários de uma empresa terceirizada contratada para realizar a segurança da loja se envolveram em um ato de violência que causou a morte de um cliente. O incidente foi filmado por testemunhas e divulgado em mídias sociais e em rede nacional e levou a Devedora a celebrar um Termo de Ajustamento de Conduta ("**TAC**") assumindo compromissos relacionados à promoção da igualdade racial e dos direitos humanos em geral, com investimentos direcionados à conscientização educação da sociedade em geral, inclusive no ambiente de trabalho. O TAC, assinado em 11/06/2021 e homologado em 21/07/2021, estabeleceu uma série de obrigações e investimentos que precisam ser concluídos em 3 anos, contados da assinatura. A obrigação relacionada à concessão de bolsas de estudo e permanência respeitará prazo de cada curso e o limite do valor a ser investido A ocorrência desses incidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e/ou criminal, obrigação do ressarcimento às vítimas ou pagamento de indenizações, causando um efeito material adverso para seus negócios, além da assunção de compromissos decorrentes de tais eventos, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

As restrições na oferta de disponibilidade de crédito aos consumidores no Brasil podem afetar adversamente os volumes de vendas da Devedora.

As vendas parceladas são um componente importante do resultado das operações das empresas de varejo no Brasil, para produtos não-alimentícios. O aumento na taxa de desemprego, acrescido a altas nas taxas de juros, pode resultar em restrições maiores na disponibilidade de crédito aos consumidores no Brasil. Em 2023, a taxa média de desemprego no Brasil foi de 7,8%, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou o IBGE. Os volumes de vendas da Devedora e, consequentemente, o resultado operacional da Devedora, podem ser afetados negativamente, se a disponibilidade de crédito aos consumidores diminuir ou se as políticas implementadas pelo Governo Federal restringirem ainda mais a concessão de crédito aos consumidores.

O Governo Federal, por meio do Conselho Monetário Nacional (ou CMN) e do Banco Central do Brasil, periodicamente edita normas com o objetivo de regular a disponibilidade de crédito, a fim de reduzir ou aumentar o consumo e, consequentemente, controlar a taxa de inflação. Essas normas incluem, entre outras ferramentas (1) modificar os requisitos impostos aos depósitos compulsórios incidentes sobre empréstimos, depósitos e outras transações; (2) regular o prazo máximo dos financiamentos; e (3) impor limitações sobre o montante que pode ser financiado. Essas normas podem reduzir a capacidade dos consumidores da Devedora de obter crédito nas instituições financeiras e, algumas delas, podem afetar o mercado financeiro e de crédito por longos períodos. A Devedora não pode garantir que, no futuro, o Governo Federal não adotará novas normas que reduzam o acesso dos consumidores ao crédito nas instituições financeiras.

Reduções na disponibilidade de crédito e políticas de crédito mais rigorosas adotadas pela Devedora ou por outras empresas de cartão de crédito podem afetar as suas vendas negativamente. Condições econômicas desfavoráveis no Brasil, ou condições econômicas desfavoráveis globais que impactem a economia brasileira, podem reduzir significativamente os gastos dos consumidores e a renda disponível, particularmente em classes mais baixas, que têm relativamente menos acesso ao crédito que classes mais altas, condições mais limitadas de refinanciamento de dívidas e estão mais suscetíveis a aumentos da taxa de desemprego. Essas condições podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

O mercado da Devedora é altamente competitivo e as ações estratégicas dos concorrentes da Devedora podem enfraquecer a competitividade e afetar negativamente a rentabilidade da Devedora.

A Devedora, juntamente a outros varejistas e atacadistas e instituições financeiras de crédito ao consumidor, competem por capital, consumidores, colaboradores, produtos, serviços e outros aspectos importantes do negócio da Devedora. Na maioria dos segmentos de negócios em a Devedora atua, geralmente competem com uma série de grandes redes de atacado de entrega e atacado de autosserviço, varejistas brasileiros e multinacionais, bem como com pequenas empresas nacionais.

Esses concorrentes, alguns dos quais têm uma participação de mercado maior em determinadas regiões geográficas, formatos de loja e/ou categorias de produtos, incluem varejistas tradicionais e *off-price*, empresas de vendas por catálogo e e-commerce, empresas de vendas diretas, supermercados e outras formas de comércio de varejo. Alterações de preços e outros termos negociados, condições contratuais ou práticas desses concorrentes podem afetar de forma substancial e adversa a Devedora.

Além disso, o aumento da concorrência pode resultar na redução de margens brutas, num declínio do capital de giro e perda de participação de mercado, o que pode afetar de forma substancial e adversa a Devedora. Adicionalmente, os concorrentes podem conseguir captar mais recursos do que a Devedora para investir no desenvolvimento dos negócios. Os concorrentes da Devedora podem ser adquiridos por receber investimentos, ou firmar outros tipos de relacionamentos comerciais com empresas maiores, bem estabelecidas e com uma boa situação financeira. Ademais, a abertura de novas lojas, próximas às lojas da Devedora, pelos concorrentes atuais ou por novos concorrentes da Devedora, podem afetar a rentabilidade de cada uma das lojas da Devedora, o que pode reduzir o fluxo de caixa e o lucro operacional da Devedora. A Devedora pode ser afetada, também, substancialmente e negativamente na medida em que não conseguem competir com êxito com os seus concorrentes.

As decisões de compra dos consumidores são afetadas por fatores que incluem o reconhecimento da marca, qualidade e desempenho do produto, disponibilidade de crédito, preço e preferências subjetivas dos consumidores. Alguns dos seus concorrentes podem ter investimentos em *marketing*

substancialmente maiores que os da Devedora. Se as estratégias de *marketing*, propaganda e promoções da Devedora não forem bem-sucedidas e se não conseguirem oferecer novos produtos para atender às demandas do mercado, a Devedora pode ser afetada de forma adversa. Se a Devedora não conseguir introduzir novos produtos em tempo hábil, ou se os seus consumidores finais acreditarem que os produtos dos seus concorrentes são melhores, as vendas, rentabilidade e resultados operacionais da Devedora poderão ser afetados de forma negativa, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Além disso, os consumidores estão cada vez mais aderindo a compras *on-line* e através de aplicativos de *smartphones*. Como resultado, uma parcela maior dos gastos totais do consumidor com varejistas e atacadistas pode ocorrer *on-line* e por meio de aplicativos de *smartphones*. Se a Devedora não conseguir manter ou aumentar a sua posição no mercado por meio da integração da plataforma de *e-commerce* e presença física de varejo, as vendas líquidas e o desempenho financeiro da Devedora poderão ser afetados negativamente. Além disso, uma maior concentração de vendas de varejo e atacado no comércio *on-line* e móvel pode resultar na redução do movimento nas lojas físicas. As condições no mercado de vendas *on-line* também podem mudar rapidamente e significativamente como resultado de avanços tecnológicos. Novas *startups* e grandes concorrentes que estão fazendo investimentos significativos em *e-commerce* podem criar tecnologias e plataformas de e-commerce semelhantes ou superiores à da Devedora, que serão problemáticas tanto para as operações de *e-commerce* quanto para as operações nas lojas físicas da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

O mercado de varejo é sensível a quedas no poder de compra dos consumidores e a ciclos econômicos desfavoráveis.

Historicamente o mercado de varejo sofreu períodos de desaceleração econômica, graças à queda dos gastos dos consumidores. O sucesso das operações da Devedora na maioria dos segmentos de negócios em que atuam depende de vários fatores relacionados às despesas e à renda dos consumidores, incluindo as condições comerciais gerais, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor em condições econômicas futuras, níveis de emprego e salário.

Desde 2014, o Brasil tem sofrido com a desaceleração econômica. Depois de ter encolhido um total de 6,9% em 2015 e 2016, o produto interno bruto do Brasil, ou o PIB, cresceu a uma taxa de apenas 1,0% em 2017 e fechou 2018 com um crescimento também de apenas 1,1%. Em 2019 cresceu a uma taxa baixa, de 1,1%, em 2020 encolheu um total de 4,1%, em 2021 cresceu 4,6% e, em 2022 cresceu 2,9%.

Os resultados operacionais da Devedora e as condições financeiras têm sido e continuarão sendo afetados pela taxa de crescimento do PIB brasileiro. A Devedora não pode garantir que o PIB aumentará ou permanecerá estável. A evolução da economia brasileira pode afetar as taxas de crescimento do Brasil e, consequentemente, o resultado operacional da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

O negócio da Devedora depende de marcas altamente reconhecidas. A Devedora pode não conseguir manter e melhorar o reconhecimento de suas marcas ou a Devedora pode receber avaliações desfavoráveis de consumidores, bem como podem ser alvo de publicidade negativa, o que poderia afetar adversamente suas marcas.

A Devedora acredita que o sucesso do negócio depende de suas marcas Atacadão, Carrefour, Carrefour Bairro, Express, Banco Carrefour, Drogarias Carrefour, Carrefour.com, Carrefour Market, Carrefour Postos, Maxxi e Hipermercado Big, Todo Dia, Sam's Club, entre outras. Manter e melhorar o reconhecimento dessas marcas é fundamental para manter e expandir a sua base de consumidores, fornecedores e vendedores do seu *marketplace* e isso dependerá, em grande parte, da sua capacidade de continuar proporcionando a melhor experiência de compra aos consumidores, através de um ambiente agradável em todos os pontos de venda, preços competitivos, grande variedade e alta qualidade dos produtos e serviços que oferecem, inclusive dos produtos Marca Própria, além da variedade e conveniência das opções de entrega de seus produtos. Se a Devedora não conseguir cumprir as questões acima descritas, seus negócios e resultados financeiros podem ser adversamente afetados, o que poderá impactar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Reclamações de consumidores ou publicidade negativa dos produtos que a Devedora vende, dos preços que a Devedor cobra ou do atendimento que a Devedora presta em suas lojas, tanto por meio dos seus colaboradores ou através de terceiros, pode reduzir a confiança e afetar adversamente a percepção dos consumidores em relação à Devedora, gerando, assim, impactos negativos para o negócio da Devedora. Além disso, alguns dos produtos que a Devedora vende, sejam do seu estoque próprio ou do estoque de terceiros (*marketplace*), podem expor a Devedora a reclamações decorrentes de danos pessoais, envolvendo, em alguns casos, doenças ou morte, podendo exigir *recalls* ou outras ações. Para manter um bom relacionamento com os consumidores, a Devedora precisa treinar e gerenciar adequadamente os colaboradores que trabalham em suas lojas e que estão em contato diário com os seus consumidores. A Devedora deve também ter uma equipe de atendimento ao consumidor pronta para resolver irregularidades e conflitos de forma eficiente e rápida. Um atendimento ao consumidor eficaz exige investimentos significativos nos colaboradores da Devedora, em programas de desenvolvimento e em infraestrutura de tecnologia, para propiciar à equipe de atendimento as ferramentas necessárias para bem desempenhar as suas funções. A incapacidade de gerenciamento ou treinamento de seus representantes de atendimento ao consumidor pode comprometer a capacidade da Devedora de lidar com reclamações de maneira eficaz. Se a Devedora não administrar de maneira eficaz as reclamações, sua reputação e o seu negócio poderão ser afetados, assim como a confiança que têm de seus consumidores.

A publicidade e cobertura da mídia geralmente exercem uma influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores. Se a Devedora for alvo de publicidade negativa, que possa fazer com que seus consumidores mudem seus hábitos de compras, seja em relação às lojas da Devedora, seja em relação aos produtos que a Devedora vende, inclusive como resultado de *recall* de tais produtos ou de escândalos relacionados ao manuseio, preparação ou armazenamento de produtos alimentícios nas lojas da Devedora, os mesmos poderem sofrer um efeito adverso relevante, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Novas tecnologias, tais como mídias sociais, são cada vez mais usadas para a divulgação de produtos e serviços. O uso de mídias sociais requer uma atenção específica, bem como um conjunto de diretrizes de gerenciamento e monitoramento que a Devedora pode não conseguir desenvolver e implementar de forma eficaz. Publicações ou comentários negativos sobre a Devedora, seus negócios, operações, Diretores ou membros do Conselho de Administração em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a reputação da Devedora. Além disso, os colaboradores e representantes da Devedora poderão usar ferramentas de mídia social e tecnologias móveis de forma inadequada, o que poderá causar prejuízos, inclusive com a divulgação de informações confidenciais. Eventual publicidade negativa que prejudique significativamente a reputação de uma ou mais das marcas da Devedora poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as suas marcas, o que poderá impactar adversamente suas vendas, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Além disso, a Devedora atualmente é controlada por Carrefour S.A. e pelo Carrefour Nederland B.V. ("**CNBV**"), que detêm algumas das marcas que a Devedora usa em seus negócios e atividades no Brasil, tais como as marcas "Carrefour". Dada a estreita relação societária da Devedora com o Carrefour S.A. e o uso pela Devedora, e por outras empresas do grupo econômico da Devedora, de marcas que são amplamente conhecidas e reconhecidas no Brasil, qualquer publicidade negativa ou comentários negativos com relação ao Carrefour S.A. e/ou outras empresas controladas, ou coligadas ao Carrefour S.A., no mundo todo, poderá ter um efeito adverso em uma ou mais marcas Carrefour que a Devedora usa em seus negócios e atividades no Brasil, podendo ocasionar, assim, um efeito adverso no valor de tais marcas e, consequentemente, em seus resultados operacionais. Adicionalmente, qualquer evento social, político ou econômico negativo relativo à França, país onde o Carrefour S.A. foi fundado e que é normalmente associado, no Brasil, à marca Carrefour, poderá ter um efetivo adverso em uma ou mais marcas Carrefour que são utilizadas pela Devedora em suas atividades no Brasil, podendo afetar adversamente o valor de tais marcas e, consequentemente, seus resultados operacionais, podendo impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Além disso, o Walmart US, um dos acionistas indiretos da Devedora, por meio da Brazil Holdings S.C.S, detém algumas das marcas que a Devedora usa em seus negócios e atividades no Brasil, tais como as marcas "Sam's Club" e "Member's Mark" ("**Marcas Sam's Club**"). Dada a relação com o Walmart US e o uso pela Devedora e por outras empresas do grupo de marcas que são amplamente conhecidas e reconhecidas no Brasil, qualquer publicidade negativa ou comentários negativos com relação ao Walmart US e/ou outras empresas controladas ou coligadas, ao Walmart US no mundo todo poderá ter um efeito adverso nas Marcas Sam's Club que a Devedora usa em seus negócios e atividades no Brasil, podendo ocasionar, assim, um efeito adverso no valor de tais marcas e, consequentemente, nos resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, qualquer evento social, político ou

econômico negativo, relativo aos Estados Unidos da América, país onde o Walmart US foi fundado e que é normalmente associado, no Brasil, às Marcas Sam's Club, poderá ter um efetivo adverso nas Marcas Sam's Club que a Devedora utiliza em suas atividades no Brasil, podendo afetar adversamente o valor de tais marcas e, consequentemente, seus resultados operacionais. Finalmente, a Devedora não pode garantir que o Walmart US renovará referidos contratos. Para mais informações a esse respeito, vide os Fatores de Risco "A Devedora pode perder o direito de utilizar as Marcas Sam's Club e operar o "Sam's Club Brazil Business".

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Notícias envolvendo o grupo econômico da Devedora podem gerar impactos que fogem do controle da Devedora, em especial impacto reputacional, financeiro e/ou operacional à Devedora e suas atividades.

A utilização das mídias sociais e a facilidade de disseminação de informações em uma sociedade modernizada, poderão se tornar facilitadores para a veiculação de notícias acerca das atividades da Devedora e de seu grupo econômico, bem como das decisões e posicionamentos tomados por seus respectivos diretores, membros do Conselho de Administração, membros do Conselho Fiscal e demais representantes da Devedora, do Carrefour S.A. e/ou de outras empresas pertencentes ao seu grupo econômico. Neste sentido, eventuais novas notícias, manifestações e/ou posicionamento da Devedora, do Carrefour S.A., das outras empresas do grupo econômico da Devedora, bem como seus respectivos representantes, poderão ser recepcionadas de maneira negativa pelos consumidores e/ou fornecedores da Devedora, o que poderá gerar um impacto em sua situação financeira e/ou operacional, causando impacto adverso e relevante em sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

No dia 20 de novembro de 2024, o CEO mundial do Carrefour, Alexandre Bompard, fez uso da *internet* para informar que não manteria relações comerciais com o Brasil, para o comércio de proteína animal, fazendo alusão a suposta incompatibilidade com as normas de qualidade exigidas pelo governo francês. Tal situação gerou desconforto generalizado entre os brasileiros, em especial aqueles pertencentes ao agronegócio, o que culminou em uma onda negativa em represália ao grupo Carrefour. Diante da iminência de um boicote nacional à rede Carrefour, Alexandre encaminhou carta de desculpas ao Ministério da Agricultura e Pecuária retificar a comunicação feita pelo Carrefour França. Nestes cenários, eventuais novas manifestações da Devedora, do Carrefour S.A., empresas do seu grupo econômico e/ou de seus representantes, poderão gerar situação adversa e que poderá causar impacto na capacidade da Devedora em adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

4.3. Fatores de risco do FII

Riscos ambientais

Os Imóveis, bem como demais imóveis que integram ou venham a integrar a carteira do FII (incluindo seus proprietários e locatários) podem estar sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem dos Fundos e dos imóveis que podem compor o portfólio do FII; (iii) ocorrência de problemas ambientais, que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FII; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo FII pode afetar negativamente o patrimônio do FII, o que poderá prejudicar o seu rendimento e sua capacidade de pagamento dos valores por eles devidos no âmbito do Contrato de Cessão e, consequentemente, o fluxo dos CRI, bem como afetar negativamente a alienação fiduciária dos Imóveis.

Adicionalmente, na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais

(inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FII, impactando a sua capacidade de pagamento, o que poderá prejudicar o eventual pagamento dos valores por eles devidos no âmbito do Contrato de Cessão e, consequentemente, o fluxo dos CRI.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastarem recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FII. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FII, a rentabilidade o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos valores por eles devidos no âmbito do Contrato de Cessão e, consequentemente, o fluxo dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do FII, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Neste caso, tal desapropriação poderá gerar um impacto adverso em sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do FII, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador do FII poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do FII, bem como em sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de Crédito

Os cotistas do FII farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo FII dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o FII estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o FII estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nestes casos, os riscos inerentes aos imóveis do FII poderão, em determinado grau, gerar impacto à sua capacidade de adimplemento das obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FII, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – **"IRPJ"**, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – **"CSLL"**, Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – **"COFINS"**). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FII em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo FII quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo FII,

quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do FII sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O FII desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do FII e a consequente distribuição de rendimentos aos seus cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do FII, sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta, do Contrato de Cessão e/ou da alienação fiduciária dos Imóveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Riscos imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao FII. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, afetando os ativos do FII, o que poderá prejudicar o seu rendimento e sua capacidade de pagamento dos valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do FII deverá estar consciente de que o investimento no FII consiste em investimento de longo prazo. Nestes casos, os riscos inerentes ao FII poderão, em determinado grau, gerar impacto à sua capacidade de adimplemento das obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FII ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá gerar um impacto adverso em sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Os imóveis poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo FII seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do FII, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o

pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o FII, bem como impactará de maneira adversa a sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes da Oferta e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

4.4. Fatores de risco macroeconômicos

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas. Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. 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 e das Fiadoras 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. Em suma, todo o cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afeta a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros 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. 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, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Em caso de redução acentuada das

taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, das Fiadoras e/ou da Emissora, conforme o caso. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Devedora. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

5. CRONOGRAMA

Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Nº	Evento[1]	Data de realização/ data prevista [2][3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	**27/11/2024**
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	**29/11/2024**
4.	Início do Período de Aceitação da Oferta	**04/12/2024**
	Divulgação do Comunicado ao Mercado Disponibilização do novo Prospecto Preliminar e da nova Lâmina da Oferta	**05/12/2024**
	Início do Período de Desistência	**06/12/2024**
	Encerramento do Período de Desistência	**12/12/2024**
5.	Encerramento do Período de Aceitação da Oferta	**15/12/2024**
6.	Procedimento de *Bookbuilding*	**16/12/2024**
7.	Registro da Oferta pela CVM	**17/12/2024**
8.	Divulgação do Anúncio de Início Início da Oferta Disponibilização deste Prospecto	**17/12/2024**
9.	Liquidação dos CRI	**18/12/2024**
10.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	**15/06/2025**

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Em 05 de dezembro de 2024 foi divulgado comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”) os seguintes fatos relacionados à Oferta:

Conforme previsto no Prospecto Preliminar divulgado em 27 de novembro de 2024, a S&P Global Ratings Brasil realizou a classificação de risco preliminar da Emissão, tendo-lhe atribuído nota de classificação de risco “**brAAA(sf)**”, em sua escala nacional.

Em função da atribuição do rating acima, o Prospecto Preliminar foi redivulgado de modo a prever a súmula supramencionada.

Adicionalmente, a Emissora e o Coordenador Líder comunicaram a realização das seguintes alterações nos termos e condições da Oferta:

- Alteração da redação da Cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão e seu correspondente no Termo de Securitização de modo a reiterar e esclarecer o entendimento de que, em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória, salvo os casos expressos indicados nos Documentos da Operação.

- A alteração do prazo indicado no Contrato de Cessão para lavratura das Escrituras de Alienação Fiduciária passando esse a se encerrar em até 2 (dois) Dias Úteis contados da: **(i)** lavratura das respectivas Escrituras Definitivas (conforme definido no Prospecto Preliminar); ou **(ii)** data em que for divulgado o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido no Prospecto Preliminar), o que ocorrer por último.

- Alteração do modelo de Escrituras de Alienação Fiduciária de modo a refletir as alterações acima indicadas.

- Atualização da curva de amortização dos CRI descrita nos Documentos da Operação com a consequente alteração da *duration* do papel, passando a vigorar na forma dos itens 2.3 e 2.6 deste novo Prospecto Preliminar.

- A inclusão de informações financeiras adicionais da Devedora na seção *"18.9. Material Publicitário da Devedora"* do Prospecto Preliminar.

- Atualização da tabela de custos da Oferta indicada no item *"14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados*" em consonância com as alterações realizadas acima e com os custos mais atualizados da operação.

Em virtude das alterações promovidas acima, o Prospecto Preliminar da Oferta e a "*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" divulgados em 27 de novembro de 2024 foram redisponibilizados e os Documentos da Operação foram, conforme aplicável, aditados, refletindo, ao longo dos respectivos documentos, as alterações acima descritas e alterando o cronograma da Oferta de modo prever a veiculação do Comunicado ao Mercado.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, (i) o Coordenador Líder e/ou Participante Especial comunicou diretamente ao Investidor que tenha formalizado sua intenção de investimento junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e (ii) os Investidores que já tivessem apresentado sua intenção de investimento até a referida data puderam desistir da sua respectiva intenção de investimento no "Período de Desistência" compreendido entre os dias 06 de dezembro de 2024, inclusive, e 12 de dezembro de 2024, inclusive, devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16:00 horas do dia 12 de dezembro de 2024, ao Coordenador Líder e/ou Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tivessem aderido à Oferta até a referida data.

O COORDENADOR LÍDER REITERA A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DA VERSÃO ATUALIZADA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO".

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) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, da Emissora e do Fundo, 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 DEFINITIVO.

(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.

Os CRI estão sendo 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 com relação ao valor correspondente a R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

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 do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

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

Público-Alvo: A Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

Oferta a Mercado: Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**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, puderam, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one on ones) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora e a Cedente.

Os materiais publicitários eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160. Os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores foram disponibilizados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

Intenção 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 deste 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: **(i)** continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitava a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluía declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** como houve modificação de Oferta, cientificava, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluía declaração assinada pelo subscritor de que tinha 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 tiveram 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 pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O COORDENADOR LÍDER RECOMENDOU AOS INVESTIDORES QUE (I) LESSEM 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) ENTRASSEM 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 assumiu 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.

O Coordenador Líder disponibilizou 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, foram 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 alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (**"Data de Integralização"**), pelo Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização (**"Preço de Integralização"**). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: **(i)** o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; e **(ii)** aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração fixadas conforme Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** alteração na taxa SELIC; **(c)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(d)** alteração no IPCA; **(e)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(f)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA.

Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi 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 do Coordenador Líder, do Cedente, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e

(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 do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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 do Coordenador Líder; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder 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.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram 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 disposta acima, não se aplicaria: **(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 ficasse inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria 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.

O COORDENADOR LÍDER ALERTA 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.

Critério de Colocação: Considerando que, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta não excedeu o valor total da Emissão inicialmente ofertado, não houve rateio operacionalizado pelo Coordenador Líder. Caso houvesse o rateio, esse teria sido operacionalizado por meio do atendimento às intenções de investimento que indicassem a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* seriam rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando tivesse sido recebida cada intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

O resultado da colocação acima foi 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.

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 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.

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: **(i)** venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e **(ii)** tenha interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, junto **(i)** a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes.

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

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

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

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

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)** o Coordenador Líder deverá 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, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 item (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 resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, 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 período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e na *seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários"* deste Prospecto, conforme página 86 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

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

A Oferta é destinada exclusivamente a 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

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 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 temos do art. 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 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 ("**RCA Securitizadora**").

As Alienações Fiduciárias de Imóveis foram formalizadas com base nos documentos constitutivos do Cedente ("Aprovação Societária do Cedente").

8.4. Regime de distribuição

Sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, a distribuição pública da Oferta ocorrerá em regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, na Data de Emissão dos CRI, desde que satisfeitas as condições previstas no Contrato de Distribuição ("**Garantia Firme**"), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

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

O Coordenador Líder organizou o Procedimento de *Bookbuilding* para coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificou a demanda do mercado pelos CRI e definiu: (i) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI; e (ii) as taxas finais para a remuneração dos CRI, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

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

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, enviou sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma das Instituições Participantes da Oferta, durante o período de reserva indicado neste Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina e

somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar foi disponibilizado nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor indicou, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não fosse superior à taxa teto, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI que desejava subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que tivesse recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (iv) acima;

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração, foram atendidas as intenções de investimento que indicassem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicassem taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto), até que seja atingido o valor total da Emissão inicialmente ofertado;

(vii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI tenha sido inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento foi cancelada pela Instituição Participante da Oferta que a tenha recebido; e

(viii) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração constituíram: **(a)** no estabelecimento de taxa-teto, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicaram nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não fosse superior à Taxa-Teto em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final foi 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 foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos da Ofertas Públicas da ANBIMA, em vigor, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e ao FII a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições de regulamentos da CVM e B3 aplicáveis; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Não obstante a referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

9. 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

Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 39 (trinta e nove) meses contados da respectiva data de fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora, desde atendam os requisitos abaixo indicados (**"Substituição dos Créditos Imobiliários"**):

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos Titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 abaixo.

Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Securitizadora, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

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

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 da emissão do CRI.

Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, será constituída pelo Cedente Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.

As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da: (i) lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; ou (ii) data em que for divulgado o do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o que ocorrer por último, e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V ao Contrato de Cessão, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI.

As Partes convencionam que as Escrituras Definitivas e as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 10 (dez) Imóveis; e

(ii) em até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade dos Imóveis.

As Partes convencionam que a recompra integral de determinado Crédito Imobiliário importa na exoneração da Alienação Fiduciária correspondente ao seu respectivo Imóvel. De todo modo, recompras de determinados Créditos Imobiliários ou resoluções parciais da cessão de determinados Créditos Imobiliários não importam na exoneração (mesmo que parcial) do Imóvel correspondente, excetuados os casos de desapropriação parcial de um ou mais Imóveis, em que a Devedora decida pela manutenção do respectivo Contrato de Locação, caso em que será admitida a exoneração da alienação fiduciária outorgada para a parcela desapropriada do respectivo Imóvel.

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

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

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

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

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

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.

Aplicações Financeiras: Todos os recursos do Fundo de Despesas oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora em 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, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, 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 patrimoniais ("**Aplicações Financeiras Permitidas**").

As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

Todos os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas da aplicação do Fundo de Despesas deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 do Termo de Securitização e abaixo, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte Ordem De Prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior, quando aplicável ("**Ordem de Prioridade**"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável; e

(h) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão liberados para a Cedente na Conta de Livre Movimentação, a titulo de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Os Créditos Imobiliários são oriundos de 15 (quinze) CCI oriundas de 15 (quinze) Contratos de Locação. Na data de celebração do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI cedidas tinham o valor nominal total de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos)sendo que o valor individual pode ser observado na tabela abaixo:

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
"CCI 1"	Representativa de 8,33% dos Créditos Imobiliários.	R$62.817.763,51	R$31.989.972,20
"CCI 2"	Representativa de 6,89% dos Créditos Imobiliários.	R$51.975.167,73	R$26.468.375,79
"CCI 3"	Representativa de 6,88% dos Créditos Imobiliários.	R$51.842.831,06	R$26.400.983,29
"CCI 4"	Representativa de 6,17% dos Créditos Imobiliários.	R$46.555.396,16	R$23.708.354,87
"CCI 5"	Representativa de 5,45% dos Créditos Imobiliários.	R$41.080.305,82	R$20.920.162,83
"CCI 6"	Representativa de 5,02% dos Créditos Imobiliários.	R$37.846.315,60	R$19.273.251,97
"CCI 7"	Representativa de 3,70% dos Créditos Imobiliários.	R$27.882.570,06	R$14.199.210,41
"CCI 8"	Representativa de 8,25% dos Créditos Imobiliários.	R$62.241.099,24	R$31.696.305,68
"CCI 9"	Representativa de 8,12% dos Créditos Imobiliários.	R$61.243.287,77	R$31.188.169,78
"CCI 10"	Representativa de 7,31% dos Créditos Imobiliários.	R$55.156.921,42	R$28.088.685,18
"CCI 11"	Representativa de 6,32% dos Créditos Imobiliários.	R$47.679.909,79	R$24.281.013,90
"CCI 12"	Representativa de 6,35% dos Créditos Imobiliários.	R$47.853.325,14	R$24.369.325,74
"CCI 13"	Representativa de 9,92% dos Créditos Imobiliários.	R$74.791.742,02	R$38.087.725,75
"CCI 14"	Representativa de 5,94% dos Créditos Imobiliários.	R$44.811.814,23	R$22.820.435,04
"CCI 15"	Representativa de 5,34% dos Créditos Imobiliários.	R$40.271.007,98	R$20.508.027,57

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará ao Cedente, R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) pelo Valor da Cessão.

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

Não aplicável, tendo em vista que não há taxa de juros a serem pagos sobre os aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação. Todavia, os aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação serão reajustados anualmente pelo IPCA, nos termos dos Contratos de Locação.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI têm seu prazo descritos abaixo:

DEFINIÇÃO DA CCI	DATA DE VENCIMENTO
"CCI 1"	13 anos
"CCI 2"	13 anos
"CCI 3"	13 anos
"CCI 4"	13 anos
"CCI 5"	13 anos
"CCI 6"	13 anos
"CCI 7"	13 anos
"CCI 8"	13 anos
"CCI 9"	13 anos
"CCI 10"	13 anos
"CCI 11"	13 anos
"CCI 12"	13 anos
"CCI 13"	13 anos
"CCI 14"	13 anos
"CCI 15"	13 anos

d) Períodos de amortização;

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI têm seu fluxo de pagamento descritos nas respectivas CCI descritas no Anexo II do Termo de Securitização.

e) Finalidade dos créditos;

Os Créditos Imobiliários representam o pagamento pela Devedora em virtude das locações previstas nos respectivos Contratos de Locação celebrados com o FII. Os recursos captados pelo FII por meio do Contrato de Cessão serão utilizados no curso ordinário de seus negócios, sem destinação em específico.

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

Os Créditos Imobiliários em si não contam com garantias reais ou fidejussórias. No entanto, foi avençado no Contrato de Cessão que, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, os quais estão listados abaixo e que correspondem à integralidade dos imóveis dos quais decorrem os Créditos Imobiliários:

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 104 Atibaia	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia
ATC 145 Araraquara	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara
ATC 175 Presidente Prudente	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2° RGI Presidente Prudente
ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste
ATC 195 Caraguatatuba	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba
ATC 236 Barretos	Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, 30, Barretos/SP	81.080 RGI Barretos
ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande
ATC 237 Três Lagoas	Avenida Ranulpho Marques Leal, 3680, Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas
ATC 158 Fortaleza Eusébio	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877 2º RGI Fortaleza Eusébio

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 161 Anápolis	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis
ATC 179 Boa Vista	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista
ATC 197 Lucas do Rio Verde	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde
ATC 208 Barra do Garças	Av. Senador Valdon Varjao, 5679, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças
ATC 45 Cuiabá Tijucal	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá
ATC 42 Maringá Fernão Dias	Avenida Horácio Raccanello Filho, 6719, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá

As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V ao Contrato de Cessão, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI, salvo se tais alterações afetarem negativamente as condições comerciais nelas estabelecidas.

PARA UMA DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR DAS CARACTERÍSITCAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO, CONSULTAR A SEÇÃO *"9.2. INFORMAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS REFORÇOS DE CRÉDITOS E OUTRAS GARANTIAS EXISTENTES"* CONSTANTE DA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO.

Imóveis com Habite-se

Os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de locação que tem como objeto a locação de imóveis com habite-se.

Crédito imobiliário devido pelo emissor; e

Os Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, não sendo devidos pela Emissora.

Estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 104 Atibaia	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia
ATC 145 Araraquara	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara
ATC 175 Presidente Prudente	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2º RGI Presidente Prudente
ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste
ATC 195 Caraguatatuba	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba
ATC 236 Barretos	Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, 30, Barretos/SP	81.080 RGI Barretos
ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande
ATC 237 Três Lagoas	Avenida Ranulpho Marques Leal, 3680, Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas
ATC 158 Fortaleza Eusébio	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877 2º RGI Fortaleza Eusébio

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 161 Anápolis	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis
ATC 179 Boa Vista	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista
ATC 197 Lucas do Rio Verde	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde
ATC 208 Barra do Garças	Av. Senador Valdon Varjao, 5679, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças
ATC 45 Cuiabá Tijucal	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá
ATC 42 Maringá Fernão Dias	Avenida Horácio Raccanello Filho, 6719, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá

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

Objeto. A cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora se deu por meio do Contrato de Cessão, cujo objeto é a cessão pelo FII à Emissora, de forma irrevogável e irretratável, e sem qualquer tipo de coobrigação, da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a cessão, observado o disposto no Contrato de Cessão ("**Cessão de Créditos**").

Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações detidos pelo Cedente e inerentes aos Créditos Imobiliários.

Posição Contratual. Nos termos do Contrato de Cessão, ficou ajustado entre as partes que tal contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Emissora, da posição contratual do FII nos Contratos de Locação, cabendo à Emissora e ao Cedente, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas que estejam em sua esfera de atuação para preservar os Créditos Imobiliários.

Transferência de Titularidade. Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pelas CCI, sendo que a Cessão de Créditos foi formalizada por meio do Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à B3, sendo que tal negociação das CCI somente ocorrerá na data de pagamento do Valor da Cessão.

O Anexo II constante do Contrato de Cessão contém a descrição de cada uma das CCI incluindo, mas não se limitando: (i) a devida qualificação das partes; (ii) a identificação dos Imóveis; e (iii) a indicação da data de emissão das CCI, datas de vencimento, índice de correção, percentual dos Créditos Imobiliários que representam, valor total das CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei 10.931.

Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente declarou, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

Cessão Boa, Firme e Valiosa. Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a adotar, em benefício da Emissora, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa.

Emissão dos CRI. O Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários integralmente representados pelas CCI, mediante a transferência das CCI para o nome da Emissora junto à B3.

Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado,

integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como às Alienações Fiduciárias de Imóveis e à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Emissora, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI, a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;

(iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Emissora por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

Notificação à Locatária. Nos termos do Contrato de Cessão, o FII se obrigara a, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de celebração do Contrato de Cessão, operacionalizar o envio de notificações à Locatária a serem firmadas pelo Cedente e pela Emissora, a respeito da Cessão de Créditos, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo III do Contrato de Cessão ("**Notificação de Cessão**"), conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, bem como instruindo a Locatária a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido no item "Emissão dos CRI" acima, o Cedente e a Emissora declararam, nos termos do Contrato de Cessão, seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a Emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente se compromete a colaborar com a Emissora e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário.

O Cedente não será, em nenhuma hipótese, responsável pela operação de securitização, obrigando-se a (i) sempre que possível, excluí-lo no menor prazo possível do polo passivo de qualquer demanda judicial ou administrativa, (ii) mantê-lo indene de quaisquer custos e perdas que esta venha a sofrer de forma comprovada em decorrência direta da operação de securitização, sendo certo que o custo e perda somente será considerada como definitivamente incorrida e indenizável, devendo ser paga ao Cedente: (i) após o trânsito em julgado da sentença (ou um acordo judicial ou arbitral ou transação extrajudicial tenha sido devidamente homologado ou celebrado, ou decisão judicial ou arbitral de pagar quantia certa ou em caso de necessidade de pagamento de depósito não voluntário, ou mediante mútuo acordo das partes), no momento da efetiva verificação e comprovada quantificação da perda sofrida; ou (ii) no caso de decisão judicial ou arbitral intermediária ou liminar que determine a constrição de bens do Cedente, o FII estará obrigados a adotar as medidas cabíveis (inclusive apresentar bens de sua titularidade à substituição do bem constrito ou carta fiança, conforme aplicável), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva ciência, para levantamento da constrição, bloqueio, indisponibilidade, arresto ou penhora de bens. Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora reconheceu expressamente que o Cedente não terá responsabilidade perante a Emissora, o Agente Fiduciário, o Coordenador Líder, ou os Titulares dos CRI, em função da operação de securitização, todos os instrumentos celebrados no contexto de sua estruturação e seus efeitos, sendo a responsabilidade do Cedente com relação ao Contrato de Cessão exclusivamente limitada à existência e validade dos Créditos Imobiliários lá objetivada, conforme artigo 295 do Código Civil.

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

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora, que é companhia aberta categoria A, devidamente registrado na CVM.

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

Os critérios adotados para a concessão de crédito à Cedente foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e do FII, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

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

Nos termos da Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, os pagamentos recebidos da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como às Alienações Fiduciárias de Imóveis e à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, serão descontados do Valor da Cessão, por conta e ordem do Cedente: (a) as despesas *flat* conforme Anexo IV do Contrato de Cessão, para pagamento da totalidade das despesas incorridas com a estruturação da Oferta, descritas no Anexo IV ("Despesas Iniciais"); e (b) para constituição do Fundo de Despesas, o montante de R de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) o qual será utilizado pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização, previstas no Anexo IV do Contrato de Cessão ("Despesas Recorrentes"). Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização, conforme previsto no Termo de Securitização, serão pagos com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e, em caso de insuficiência dos mesmos, serão utilizados os recursos do Fundo de Despesas.

Nos termos da Cláusula 12.1 do Contrato de Cessão, as despesas lá listadas ("**Despesas**") serão descontadas do valor a ser pago ao Cedente decorrente do pagamento do Valor da Cessão e as demais Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 12.3 do Contrato de Cessão, considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo FII, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

Fundo de Despesas: Na Primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Emissora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta Centralizadora, ou diferenças entre os Créditos Imobiliários e as parcelas do CRI.

Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Cedente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Cedente recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelo Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados pela Securitizadora para pagamento de Despesas Recorrentes, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil, enviar notificação neste sentido para o FII, solicitando a sua recomposição. O FII deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o FII não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pelo Cedente. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Cedente. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Na hipótese da cláusula acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o FII e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto na Cláusula 7 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos no Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2025.

Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Cláusula 7.6 do Contrato de Cessão, as atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pelo FII em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

O FII, por seu gestor, efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelo FII; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelo FII.

Adicionalmente, caberá à Securitizadora diretamente:

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagarem os Créditos Imobiliários ou outros valores por elas devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e na Garantia;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, após recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação da Garantia quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

Cobrança dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, a Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 13.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Garantia e às 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 previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

Ainda, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão, em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas no Contrato de Cessão, será facultada à parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 536, da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"), sendo que, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

Impontualidade no Pagamento: Nos termos da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários e demais valores previstos no Contrato de Cessão tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum caso fortuito ou força maior, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) (a) (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 3.9 do Termo de Securitização, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

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

Para fins deste Prospecto, "**Encargos Moratórios**" significam em conjunto, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

Tributos: Nos termos da Cláusula 13.8 do Contrato de Cessão, todos os pagamentos resultantes do Contrato de Cessão, devidos à Securitizadora serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo seja devido, o FII deverão pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

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

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debentures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,01% (cento e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

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

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

Os Contratos de Locação, cujos Créditos Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a **(i)** distrato; e **(ii)** inadimplência. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de tais eventos poderá **(i)** alongar, **(ii)** antecipar ou **(iii)** afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Nos termos dos Contratos de Locação, durante a vigência do prazo da locação, caso a Devedora denuncie os Contrato de Locação, unilateral e imotivadamente, ou em caso de rescisão do Contrato pela Cedente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Locatária previstas no Contrato de Cessão, observado os prazos de cura neles estabelecidos, conforme aplicável, a Devedora deverá pagar à Emissora uma multa compensatória correspondente ao valor total dos aluguéis vincendos remanescentes até a data de término do prazo da locação.

Caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou desapropriação parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, o FII pagará à Emissora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) que será utilizada para realização do resgate ou da amortização extraordinária dos CRI.

Para mais informações acerca dos possíveis efeitos das situações de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários sobre a rentabilidade dos CRI, verificar os seguintes fatores de risco, constantes das páginas 19 a 20 deste Prospecto: *"Risco relacionado à rescisão dos Contratos de Locação"*, *"Risco relacionado a arbitramento judicial de valores de alugueis menores que os contratualmente estabelecidos"*, *"Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI"*, *"Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta"*, *"Ausência de realização de auditoria específica sobre as informações da Devedora, seu Formulário de Referência mais recente e suas demonstrações financeiras, para fins de realização da Oferta e da Emissão"*, *"Ausência de participação dos Devedores na elaboração deste Prospecto e dos demais Documentos da Operação"*.

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

O Cedente poderá realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, pelo valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a serem recomprados em relação ao saldo devedor dos CRI calculado na data efetiva da recompra, nos termos previstos no Termo de Securitização, acrescido de prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI ("**Recompra Facultativa**", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "**Recompra**").

Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("**Evento de Recompra Automática**"), o Cedente será obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância, e sem a anuência da Securitizadora, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, alterem a Alienação Fiduciária dos Imóveis, quando constituídas, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(ii) pedido, por parte da Devedora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, a Devedora formular pedido de autofalência;

(iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um downgrade de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Prospecto, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei nª 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações");

(v) caso o Cedente, qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(vi) caso haja a liquidação, dissolução ou insolvência do Cedente.

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("**Evento de Recompra Não Automática**" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "**Eventos de Recompra Compulsória**") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.4 abaixo:

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso não seja operacionalizada a transferência das CCI perante a B3 em nome da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão;

(iii) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 2.4 do Termo de Securitização de 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI para que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas de, pelo menos, 10 (dez) Imóveis ("**Constituição Mínima**"), estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória se dará de maneira parcial, com relação aos Créditos Imobiliários decorrentes de Imóveis que seriam suficientes para o atingimento da Constituição Mínima;

(iv) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 2.4 do Termo de Securitização de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade das Escrituras Definitivas e suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados pela ausência do registro, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos conforme decisão judicial, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação da respectiva decisão, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização;

(vi) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos, conforme decisão arbitral ou administrativa que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da decisão arbitral ou administrativa: **(i)** não tenha sido judicializada pelo Cedente e/ou por qualquer parte interessada; e **(ii)** não tenha tido seus efeitos revertidos/ suspensos, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização;

(vii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a outro fundo de investimento imobiliário gerido pela gestora da Cedente;

(viii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta no Contrato de Cessão que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete o fluxo dos Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídos;

(ix) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa, enganosa, ou de forma relevante imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(x) comprovada violação, pelo Cedente ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Prospecto, "Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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 , conforme aplicáveis à Cedente;

(xi) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização;

(xii) nas hipóteses de sinistro e desapropriação de qualquer um dos Imóveis em que ocorra a descontinuação do respectivo Contrato de Locação, ou, caso haja a continuação do respectivo Contrato de Locação com alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização; e

(xiii) comprovado inadimplemento pelo Cedente ou por qualquer parte a eles relacionada, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante, bem como, caso comprovado inadimplemento, pelo Cedente, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, por meio de decisão judicial imediatamente exigível. Para fins do Contrato de Cessão, **"Efeito Adverso Relevante"** significa: **(a)** qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; **(b)** qualquer evento que possa afetar a Alienação Fiduciária de Imóveis; ou **(c)** qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Cedente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do Cedente, de modo a afetar a capacidade do FII de cumprir com suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão; e

(xiv) em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente à determinados Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização; e

(xv) se a Devedora obtiver qualquer provimento jurisdicional relacionado aos Contratos de Locação, ao Contrato de Cessão ou quaisquer dos Documentos da Operação que impacte negativamente fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou a capacidade da Securitizadora de honrar tempestivamente com os compromissos pecuniários assumidos no âmbito do Termo de Securitização, observada a Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que seja deliberada o não acontecimento da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI.

Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio de notificação por escrito realizada pela Emissora nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão.

Em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória. As hipóteses de Recompra Compulsória indicadas nos itens "ii", "iii", "iv", "v" e "vi" da Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização e no item "x" da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, ensejarão a Recompra Compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, de modo que o FII pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Evento de Multa Indenizatória"):

(a) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão;

(b) em caso de desapropriação parcial dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, caso a Devedora decida permanecer na parte do Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigado ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de Desapropriação Total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou Desapropriação Parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão.

Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á à Securitizadora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o FII pagará à Emissora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("**Multa Indenizatória**"), cujo valor será equivalente: **(i)** ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou **(ii)** ao Valor de Recompra Compulsória calculado de maneira proporcional ao Crédito Imobiliário impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Créditos Imobiliários; ou **(iii)** exclusivamente na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória descrito no item (c) acima, ao Valor de Recompra calculado de maneira proporcional aos Créditos Imobiliários impactados, deduzidos os montantes recebidos pela Securitizadora em virtude das multas estipuladas na Cláusula 11 e subitens dos Contratos de Locação, caso o Cedente já as tenha recebido.

A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e **(iii)** correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

O Cedente reconheceu como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Securitizadora.

O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de recompra compulsória nas hipóteses de Eventos de Recompra Não Automática (conforme definido no Contrato de Cessão), **(ii)** ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; ou **(iii)** ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) acima, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto no item (iii) nesta Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver; e (iii) do prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo duration remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo (“**Prêmio**”):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

$$\text{Duration Remanescente} = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; **(ii)** menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; **(iii)** data de realização da Recompra Facultativa e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido pela Emissora, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial, na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um evento de recompra compulsória não automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

Por ocasião da Amortização Extraordinária prevista nos itens (iii) da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do Prêmio.

A Emissora deverá informar aos Titulares dos respectivos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Para mais informações acerca dos possíveis efeitos das hipóteses de liquidação antecipada acima sobre a rentabilidade dos CRI, verificar os seguintes fatores de risco, constantes das páginas 19 deste Prospecto Definitivo: "*Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI*".

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;

Nos termos da Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, os pagamentos recebidos da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como às Garantias e à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização.

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o

resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes do Termo de Securitização.

Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização.

Responsabilidade do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Observado o disposto na Cláusula 7 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos no Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de junho de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2023.

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

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;

Cobrança dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Cláusula 7.7 do Contrato de Cessão, a Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 13.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Garantia e às 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 previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e do Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão demandar do Cedente a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio de notificação por escrito realizada pela Emissora nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão.

Transferência: Nos termos da Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de, no máximo, 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Forma de Administração do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Matérias de Deliberação: Nos termos da Cláusula 8.4 do Termo de Securitização, em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

Forma de Liquidação: Nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Não obstante, nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: Nos termos da Cláusula 8.6 do Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

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

c) Procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

Não aplicável, vide item "Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento" da seção "Destinação de recursos", na página 15 deste Prospecto.

d) Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931, sendo que as Escrituras de Emissão de CCI pelas quais as CCI foram emitidas, encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931 e da Cláusula 2.3 do Termo de Securitização. Adicionalmente, o Termo de Securitização encontra-se custodiado junto à Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não serão praticadas taxas de desconto efetivas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários, uma vez que a Cessão de Créditos será resolvida: **(a)** parcialmente quando a integralidade dos valores necessários para pagamento de todas as obrigações previstas no CRI no respectivo mês forem quitadas e houver excedente, conforme Termo de Securitização, ocasião em que os Créditos Imobiliários excedentes do respectivo mês serão restituídos ao Cedente; e **(b)** totalmente quando a integralidade dos CRI tenham sido amortizados/resgatados, ocasião em que os Créditos Imobiliários remanescentes serão restituídos ao Cedente.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora e foram originados inicialmente pelo FII, na qualidade de Locador dos Contratos de Locação, os quais posteriormente cederam à Securitizadora tais Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, através do Contrato de Cessão, para que sirvam de lastro para os CRI.

Originador/ Cedente	**Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08**.**
Tipo societário	Não Aplicável
Características de seu negócio	Aplicação do patrimônio líquido do FII nos ativos indicados nos itens abaixo, para obtenção de renda e ganho de capital: **(a)** ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; **(b)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; **(c)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(e)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(f)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários; **(g)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; **(h)** letras hipotecárias; **(i)** letras de crédito imobiliário; e **(j)** letras imobiliárias garantidas
Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	O Cedente foi constituído em setembro de 2024, não tendo consequentemente, experiência prévia em outras operações de securitização, independentemente do objeto.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para

entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que não se trata de direitos creditórios originados de *warrants* e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. As principais características homogêneas da Devedora estão indicadas em seu objeto social, vide item 12.2 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

A Devedora foi constituída sob a forma de sociedade por ações, em 28 de agosto de 1973, com os atos societários arquivados na JUCESP, sob o NIRE 35.300.043.154 e tem por objeto social: (i) distribuição, comércio atacadista e varejista, industrialização, importação e exportação de artigos, materiais, produtos e/ou mercadorias em geral, primários e industrializados; (ii) exploração de supermercados e lojas de departamentos, restaurantes e lanchonetes; (iii) prestação de serviços fitossanitários, de auxiliares do comércio e de transporte; (iv) exploração da atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a (a) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela companhia com instituições financeiras, (b) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito, e (c) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados; e (v) prestação de serviços de teleatendimento (*call center*).

Os Créditos Imobiliários estão 100% (cem por cento) concentrados na Devedora. Assim sendo, todas as disposições relacionadas aos Contrato de Locação lhe são relativas.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes aos períodos de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada 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 92 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida. Adicionalmente, destaca-se que não foram incluídos índices de liquidez, de atividade, de endividamento e de lucratividade efetivo na Data de Emissão e ajustado de modo a permitir a visualização de eventual impacto desses indicadores na situação financeira da Devedora, conforme o Código Anbima, pois tais índices ajustados são aplicáveis quando o devedor estiver captando recursos através da emissão, sendo que, na presente Emissão, a Devedora não recebeu recursos decorrentes da Oferta.

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

Não aplicável, tendo em vista que, conforme item 12.4 acima, a Devedora não recebeu recursos decorrentes da Oferta. Todavia, tais informações podem ser obtidas no Formulário de Referência do Atacadão, incorporado por referência a este Prospecto.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, o Cedente, a Devedora, e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Securitizadora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Em 31 de agosto de 2021, a XP Investimentos S.A. subscreveu 40 mil debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia adicional, da 1ª emissão, em série única ("Debêntures Conversíveis Virgo"), da Virgo Holding S.A. ("Virgo Holding"), que foram objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1 mil reais, totalizando o montante de R$ 40 milhões de reais ("Valor Total"). As Debêntures Conversíveis Virgo foram emitidas em 31 de agosto de 2021 por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Sem Garantia, em Série Única, para Colocação Privada, da Virgo Holding S.A." celebrado na mesma data ("Escritura de Emissão Virgo").

A Virgo Holding é a única acionista da Emissora, que é, por sua vez, a única acionista da Virgo II Companhia de Securitização (atual denominação social da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização).

As Debêntures Conversíveis Virgo têm vencimento em 31 de agosto de 2026 ("Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo") e farão jus a uma remuneração equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 3,5% ao ano, base 252 Dias Úteis, conforme fórmula constante da Escritura de Emissão. O pagamento do saldo devedor das Debêntures Conversíveis Virgo ocorrerá integralmente na Data de Vencimento Debêntures Conversíveis. As Debêntures Conversíveis Virgo não possuem garantias constituídas.

Nos termos da Escritura de Emissão Virgo, a XP Investimentos S.A. poderá converter a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures Conversíveis Virgo em ações ordinárias de emissão da Virgo Holding, por opção exclusiva da XP Investimentos S.A. ("Conversão"), observadas as eventuais aprovações regulatórias necessárias. O número de ações decorrentes da Conversão poderá corresponder, no mínimo, a 20% do capital social total da Virgo Holding e, no máximo, a 30% do capital social total da Virgo Holding.

A Conversão poderá ser exercida pela XP Investimentos S.A., a partir da data de integralização e até a Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo.

A eventual conversão das Debêntures Conversíveis Virgo implicará na vigência de um acordo de acionistas entre os acionistas da Virgo Holding.

Adicionalmente, os acionistas da Virgo Holding outorgaram a XP Investimentos S.A., por meio da Escritura de Emissão Virgo, uma opção de compra ("Opção de Compra") para adquirir ações ordinárias da Virgo Holding, de titularidade dos acionistas atuais da Virgo Holding, na proporção detida por cada um dos atuais acionistas da Virgo Holding em quantidade suficiente para que a XP Investimentos S.A., detenha percentual de participação societária, após a Conversão, de até 45% das ações ordinárias de emissão da Virgo Holding.

Por fim, o Coordenador Líder celebrou com a Virgo Holding e determinadas controladas um contrato de parceria por meio do qual a XP poderá indicar potenciais oportunidades de negócio para que o Grupo Virgo atue (i) em operações de captação de recursos no mercado de capitais, dentre elas, a partir da securitização de recebíveis, e na própria estruturação, emissão, distribuição e

monitoramento dos valores mobiliários, assim como na estruturação e colocação de outros instrumentos financeiros e valores mobiliários, conforme permitido pela regulamentação aplicável; e (ii) em operações de assessoria financeira ou consultoria em societárias ou de compra e venda de ativos ("Contrato de Parceria"). O Contrato de Parceria vigerá por 5 anos contados da sua data de assinatura, qual seja, 31 de agosto de 2021.

Em decorrência do relacionamento acima, os investidores deverão estar cientes do potencial conflito de interesses. Vide "Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder" na página 31 deste Prospecto.

Além do descrito acima, na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como emissora, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, a XP prestou serviços à Emissora relacionados a ofertas públicas, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R$22 milhões.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em dezembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R$ 125 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem 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 XP e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP 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 XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Cedente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, nos últimos 12 meses, a Cedente e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a XP e demais sociedades de seu grupo econômico, conforme detalhados a seguir:

- Atuação como coordenador líder na oferta pública de distribuição pública da 6ª (quinta) emissão de cotas do Guardian Logística Fundo de investimento Imobiliário Estruturado no valor de R$194.329.602,00. A referida oferta se encerrou em 02 de dezembro de 2024.

  Os recursos líquidos provenientes da emissão e da oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da oferta, serão aplicados pelo Cedente de acordo com a sua política de investimento estabelecida no seu regulamento, o que poderá incluir o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis atrelados à presente Oferta.

Pelos serviços prestados, a XP fez jus a uma remuneração de aproximadamente R$8 milhões (oito milhões).

- Atuação como coordenador líder na oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas seniores, cotas subordinadas mezanino e cotas subordinadas júnior da classe única do Guardian Multi Consignado IX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Dado que a Oferta acima mencionada ainda está andamento, não há como informar o efetivo comissionamento a ser recebido pelo Coordenador Líder. No entanto, conforme os documentos da respectiva oferta.

  Dado que a Oferta acima mencionada ainda está andamento, não há como informar o efetivo comissionamento a ser recebido pelo Coordenador Líder.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Cedente e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP 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 XP e o Cedente declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Cedente. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, nos últimos 12 meses, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a XP e demais sociedades de seu grupo econômico, conforme detalhados a seguir:

- Atuação como coordenador líder da oferta pública de distribuição, sob o rito automático de registro, da 8ª (oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries do Atacadão S.A. no montante total de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

  As Debêntures da Primeira Série vencem em 12 de dezembro de 2027. As Debêntures da Segunda Série vencem em 12 de dezembro de 2029.

  As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário correspondentes ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. As Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, correspondentes ao percentual da variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

- Atuação como coordenador líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio, em 5 (cinco) séries, da 87ª (octogésima sétima) emissão, da True Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios do agronegócio devidos pelo Atacadão S.A., no valor total de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Referida oferta teve seu anúncio de encerramento divulgado em 5 de fevereiro de 2024.

  A data de vencimento dos CRA da Primeira Série será em 15 de janeiro de 2027. A data de vencimento dos CRA da Segunda Série será em 15 de janeiro de 2029. A data de vencimento dos CRA da Terceira Série será em 15 de janeiro de 2027. A data de vencimento dos CRA da Quarta Série será em 15 de janeiro de 2029. A data de vencimento dos CRA da Quinta Série será em 15 de janeiro de 2031.

  Sobre o valor nominal unitário dos CRA da Primeira Série ou saldo do valor nominal unitário dos CRA da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,8500% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Sobre o valor nominal unitário dos CRA da Segunda Série ou saldo do valor nominal unitário dos CRA da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem

por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,9500% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A partir da primeira data de integralização, os CRA da terceira série farão jus a uma remuneração prefixada correspondente a 10,9700% (dez inteiros e noventa e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRA da Quarta Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRA da Quarta Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4500% (seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRA da Quinta Série ou saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRA da Quinta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,5500% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

- Atuação como coordenador líder da oferta pública de distribuição, sob o rito automático de registro, da 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries do Atacadão S.A. no montante total de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

  As Debêntures da Primeira Série vencem em 13 de janeiro de 2027. As Debêntures da Segunda Série vencem em 11 de janeiro de 2029. As Debêntures da Terceira Série vencem em 13 de janeiro de 2027. As Debêntures da Quarta Série vencem em 11 de janeiro de 2029. As Debêntures da Quinta Série vencem em 13 de janeiro de 2031.

  As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das debêntures da primeira série, correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. As Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

- Formador de mercado no âmbito de emissões do grupo econômico.

A título de remuneração pelos serviços prestados acima, a XP recebeu um montante agregado de aproximadamente R$11 milhões.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico, e a Devedora 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 XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem 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 XP declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e a Instituição Custodiante 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 XP e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e ao Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Banco liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Liquidante 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 XP e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

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 a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Escriturador, 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 Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Escriturador 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 XP e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição está disponível junto ao Coordenador Líder, à Securitizadora e ao Cedente nos seguintes endereços:

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 do Coordenador Líder, este, a Emissora e o Cedente acordaram o conjunto de condições precedentes, previstas na abaixo, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, 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 ("Condições Precedentes"):

a) acordo entre as Partes quanto ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

b) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídicas, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;

c) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, bem como a obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela Central Depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei nº 14.430;

d) negociação e formalização dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o(s) instrumento(s) que dão lastro aos CRI, o Contrato de Cessão, o presente Contrato, o Termo de Securitização, as aprovações societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações com estrutura similar;

e) protocolo do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

f) lavratura das Escrituras Definitivas;

g) assinatura do questionário de de *bring down due diligence* com relação ao Cedente em até 1 (um) Dia Útil antes (i) ao protocolo do requerimento do registro automático perante a CVM; (ii) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (iii) à data de liquidação da Oferta, sendo certo que o questionário de *bring down due diligence* deverá ser previamente enviado e aprovado pelo Cedente;

h) fornecimento, em tempo hábil, pelo Cedente, ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *due diligence*, no que se refere à lista de solicitações encaminhadas pelo assessor legal do Coordenador Líder, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;

i) não identificação de qualquer incongruência relevante nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e não ocorrência de qualquer ato ou fato que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;

j) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta;

k) nas datas em que foram prestadas e na data de liquidação da Oferta, consistência, veracidade, suficiência, precisão, e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas constantes dos documentos relativos à Oferta;

l) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelo Cedente e pela Emissora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo Cedente e pela Emissora no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

m) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos, com relação aos Imóveis, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

n) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("*Legal Opinion*"), sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva (em especial, quanto a eventuais aspectos não aderentes à legislação e regulamentação em vigor atinentes à estrutura da transação);

o) recebimento, exclusivamente, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;

p) emissão do Relatório de *Rating* definitivo;

p) obtenção, pelo Cedente, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias e aplicáveis para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, outorga das Alienações Fiduciárias de Imóveis e dos documentos da operação junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente do Cedente;

q) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais ou operacionais da Devedora, do Cedente ou do **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 e/ou alteração material adversa nas condições econômicas ou financeiras da Devedora, do Cedente, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respetivos Grupo Econômico (conforme definido abaixo), que tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma justificada por este, o que deverá ser previamente comunicado ao Cedente e ao Gestor. Para todos os fins, "Grupo Econômico" significa, em relação a uma determinada pessoa ou entidade, qualquer sociedade controlada do Cedente e/ou do Gestor, qualquer controlador ou grupo de controle, ou sociedade sob controle comum do Cedente e/ou do Gestor;

r) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Contrato, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei nª 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações");

s) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Cedente, bem como à Oferta, condição fundamental de implementação e funcionamento;

t) não ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência ou procedimento equivalente, em relação à Devedora, ao Cedente, ou à Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico; **(ii)** pedido de autofalência ou de procedimento equivalente, em relação à Devedora, ao Cedente ou à Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros ou procedimento equivalente, em relação à Devedora, ao Cedente ou à Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; **(iv)** propositura pela Devedora, pelo Cedente ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a ou de procedimento equivalente perante qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(v)** ingresso pela Devedora, pelo Cedente ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, com requerimento de recuperação judicial ou de procedimento equivalente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(vi)** propositura de ação judicial como ato preparatório de

pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101") ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, pelo Cedente ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(vii)** a apresentação pela Devedora, pelo Cedente ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(viii)** apresentação pela Devedora, pelo Cedente ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(ix)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; e/ou **(x)** submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelo Cedente ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

u) cumprimento, pelo Cedente e pela Emissora, de todas as obrigações da legislação e regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento à Resolução CVM 160, à Resolução CVM 60 e aos Normativos ANBIMA (na medida do aplicável ao Cedente e à Emissora);

v) cumprimento, pelo Cedente e pela Emissora de todas as suas obrigações previstas nos documentos da Oferta;

w) recolhimento, pelo Cedente, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;

x) não ocorrência de comprovada violação, pelo Cedente e/ou pela Emissora, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente, pelo Gestor ou pela Emissora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, quando agindo em seu nome ou em benefício do Cedente, do Gestor e/ou da Emissora. Para fins deste Contrato de Distribuição. Para fins deste Contrato de Cessão, "Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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, conforme aplicáveis ao Cedente e à Emissora;

y) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Alienações Fiduciária de Imóveis, direta ou indiretamente, de forma comprovada pelo Coordenador Líder;

z) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na condução ordinária das atividades do Cedente ou da Emissora ou por qualquer de suas controladas e que causem ou possam causar um efeito adverso material;

aa) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelo Cedente, da qual decorra o impedimento direto da exploração de suas atividades econômicas;

bb) que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro 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;

cc) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Cedente, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

dd) cumprimento pelo Cedente, pelo Gestor e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social, exceto por eventual descumprimento da Legislação Socioambiental que não cause um efeito adverso e relevante nas condições econômico-financeiras da Cedente. Para fins deste Prospecto, "Legislação Socioambiental" significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo 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;

ee) inexistência de violação, pelo Cedente, pelo Gestor e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação de Proteção Social. Para fins deste Prospecto, "Legislação de Proteção Social" significa a legislação e regulamentação acerca do incentivo à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

ff) autorização, pelo Cedente e pela Emissora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Emissora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

gg) acordo entre o Cedente, a Emissora e o Coordenador Líder 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;

hh) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado nos Documentos da Operação ou da Oferta;

ii) o Cedente deverá arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem;

jj) instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e

kk) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do seu respectivo Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá 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 do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, 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, como o registro da Oferta já foi 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 artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes, favor verificar o fator de risco *"Risco de não cumprimento de Condições Precedentes"* na página 22 deste Prospecto.

Sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, a distribuição pública da Oferta ocorrerá em regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, na Data de Emissão dos CRI, desde que satisfeitas as condições previstas no Contrato de Distribuição. Os CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Securitizadora, do FII e do Coordenador Líder.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem do FII ou, conforme o caso, com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e, em caso de insuficiência dos mesmos, com recursos do Fundo de Despesas, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas [1] [2]	Montante	Custo Unitário	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRA
	(em R$)	**(em R$)**	
Comissão do Coordenador	**R$ 14.556.723,85**	**37,9081**	**3,79%**
Comissão de Estruturação [1]	R$ 1.536.000,00	4,0000	0,40%
Comissão de Garantia Firme [2]	R$ 1.536.000,00	4,0000	0,40%
Comissão de Distribuição [3]	R$ 10.080.000,00	26,2500	2,63%
Gross-up	R$ 1.404.723,85	3,6581	0,37%
Registros	**R$ 230.861,28**	**0,6012**	**0,06%**
CVM (flat)	R$ 115.200,00	0,3000	0,03%
ANBIMA	R$ 19.018,68	0,0495	0,00%
B3	R$ 96.642,60	0,2517	0,03%
Prestadores de Serviço	**R$ 749.281,82**	**1,9513**	**0,20%**
Emissora (Implantação)(flat)	R$ 22.136,14	0,0576	0,01%
Emissora (Manutenção – Anual)	R$ 39.845,04	0,1038	0,01%
Agente Fiduciário (Implantação)	R$ 21.513,09	0,0560	0,01%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R$ 17.708,91	0,0461	0,00%
Custodiante (Implementação)	R$ 3.585,51	0,0093	0,00%
Custodiante (Manutenção - Anual)	R$ 3.320,42	0,0086	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Manutenção - Anual)	R$ 5.312,64	0,0138	0,00%
Agente Registrador (Implementação)	R$ 17.927,57	0,0467	0,00%
Verificação de Destinação (Manutenção - Anual)	R$ 2.656,34	0,0069	0,00%
Verificação de Covenants (Manutenção - Anual)	R$ 1.383,51	0,0036	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Manutenção anual)	R$ 4.314,87	0,0112	0,00%
Assessores jurídicos (flat)	R$ 325.437,78	0,8475	0,08%
Tarifa de Conta (Manutenção - Anual)	R$ 876,00	0,0023	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R$ 3.120,00	0,0081	0,00%
Taxa Transação B3 - CETIP (Manutenção - Anual)	R$ 960,00	0,0025	0,00%
Utilização Mensal B3 - CETIP (Anual)	R$ 840,00	0,0022	0,00%
Custódia CCI B3 - CETIP (Anual)	R$ 82.344,00	0,2144	0,02%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção - Anual)	R$ 90.000,00	0,2344	0,02%
Agência de Classificação de Risco (Implementação)	R$ 96.000,00	0,2500	0,03%
Diagramação (Implementação)	R$ 10.000,00	0,0260	0,00%
Custo Total	**R$ 15.536.866,95**	**40,4606**	**4,05%**
Valor Líquido para Emissora	**R$ 368.463.133,05**		

(1) Comissão de Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,40% (quarenta centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI efetivamente integralizados (**"Comissão de Estruturação"**);

(2) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente ao percentual de 0,40% (quarenta centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI efetivamente integralizados (**"Comissão de Garantia Firme"** e, em conjunto com a Comissão de Estruturação, **"Comissão de Estruturação e Garantia Firme"**);

(3) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 0,35% (trinta e cinco centésimos) multiplicado pelo prazo médio dos CRI e pelo valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI efetivamente integralizados. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, para as Instituições Participantes da Oferta.

(4) Comissão de sucesso: o Cedente pagará, ao Coordenador Líder, uma comissão de sucesso equivalente ao resultado da multiplicação de 30% (trinta por cento) sobre (i) a diferença entre a Remuneração e a taxa final da Remuneração apurada conforme o Procedimento de Bookbuilding; (ii) o prazo médio dos CRI; e(iii) o volume total de CRI efetivamente integralizados.

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

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://ri.grupocarrefourbrasil.com.br/informacoes-financeiras/arquivamentos-cvm/ (neste *website*, selecionar "2024" na lista suspensa e depois clicar em "formulário de referência" e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Atacadão S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Atacadão S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://virgo.inc/ (neste *website*, acessar "Informações Financeiras", em "Institucional - Governança", localizar a barra de pesquisa e buscar por "Formulário de Referência". Clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e para o período encerrado em 30 de junho de 2024, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/ (neste *website*, acessar ESTR GUARDIAN, e selecionar os documentos desejados) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm

(neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora

As demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, preparadas de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e para o período findo em 30 de setembro de 2024, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://ri.grupocarrefourbrasil.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/ (neste *website*, selecionar o ano do exercício desejado na lista suspensa e realizar o *download* das demonstrações financeiras e das informações trimestrais mais atualizadas da Devedora) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Atacadão S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Atacadão S.A.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Ata da Reunião de Conselho de Administração da Emissora, 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 temos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 01 de setembro de 2022, do Anexo I.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatutos sociais da Securitizadora e do Atacadão incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos II e III.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto, constantes do Anexo V.

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;

Contrato de Cessão, e Escrituras de Emissão de CCI incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos IV e VI.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos:

ANEXO I	REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DO ATACADÃO
ANEXO IV	CONTRATO DE CESSÃO
ANEXO V	PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO

ANEXO VI TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO VII PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO VIII SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO IX ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI

ANEXO X DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

ANEXO XI DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

ANEXO XII DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

ANEXO XIII TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

ANEXO XIV SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. *FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCOCONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Site: https://virgo.inc/

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar

CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais | Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico do Cedente

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros

CEP 05.426-100 – São Paulo, SP

At.: Alice Fulgêncio Brandão

Telefone: (31) 2519-2206

E-mail: lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br

Website: https: https://www.cesconbarrieu.com.br

Assessor Jurídico Coordenador Líder

Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455 - 5º, 6º e 7º andares

CEP 04543-011 - São Paulo - SP

At.: Bruno Cerqueira

Telefone: +55 11 2504-4694 | C: +55 11 99304-4267

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com

Site: https://www.tauilchequer.com.br/pt

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente da Securitizadora

BDO RCS Auditores Independentes

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030

At.: Paulo Sérgio Barbosa

Telefone: (11) 3848-5880

E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br

Auditor Independente do Atacadão

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., auditor responsável do Atacadão por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e do período findo em 30 de setembro de 2024.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 1.240 - 4º ao 12º andares - Golden Tower

CEP 04711-130 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 5186-1000

Site: www.deloitte.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário dos CRI

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020 São Paulo, SP

Telefone: (11) 3030-7177

At.: Alcides Fuertes Junior / Fernanda Acunzo Mencarini

E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br

Site: www.vortx.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

Banco Liquidante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020 São Paulo, SP

Telefone: (11) 3030-7177

At.: Alcides Fuertes Junior / Fernanda Acunzo Mencarini

E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br

Site: www.vortx.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020 São Paulo, SP

Telefone: (11) 3030-7177

At.: Alcides Fuertes Junior / Fernanda Acunzo Mencarini

E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br

Site: www.vortx.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e na CVM.

Os potenciais Investidores devem ter lido o Prospecto Preliminar e devem ler este Prospecto, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta puderam e podem obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- Securitizadora - https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado) .

- Coordenador Líder - **www.xpi.com.br** (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida buscar por "CRI Guardian SLB Atacadão - Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização", selecionar a referida emissão por meio do link "Detalhes da Oferta", e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida) e, então, clicar no documento desejado)

- CVM - https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Devedor", por "Virgo Companhia de Securitização", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

- B3 - www.b3.com.br/pt_br (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Virgo Companhia de Securitização" ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 230 - Série: Única". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Declaração constante do Anexo VII deste Prospecto.

16.10. 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 PARA CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA

18.1. Em ofertas de CRI, informações sobre *loan to value* (LTV), indicando a metodologia adotada para avaliação dos imóveis

Não Aplicável

18.2. Informações descritas no inciso III do artigo 2º em formato de tabela, incluindo, de forma consolidada, a quantidade de contratos e os valores mínimos, médios e máximos das alíneas "a" a "c" do inciso supracitado

Não Aplicável

18.3. Critérios de elegibilidade do lastro

Não Aplicável, observada os critérios de elegibilidade de Substituição dos Créditos Imobiliários

18.4. Critérios adotados pelo(s) originador(es) para a concessão do crédito, para o caso de originador(es) que sejam responsáveis, individualmente ou considerando o grupo econômico em que se inserem, mais de 20% (vinte) por cento da carteira

Não Aplicável considerando que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação e não de títulos de crédito.

18.5. Informações sobre a apólice de seguro, quando houver, que venham a ser contratadas para as obrigações financeiras, incluindo, anexos ao prospecto, a apólice ou o resumo elaborado pela seguradora com as principais características

Não aplicável.

18.6. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.7. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis

a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Todos os Imóveis possuem Habite-se

b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e

Não Aplicável

c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.8. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e dos contratos relevantes celebrados pela Devedora.

Para mais informações acerca dos segmentos operacionais da Devedora, incluindo, mas não se limitando, as informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais, projetos em desenvolvimento já divulgados, características do processo de produção, características do processo de distribuição, características dos mercados de atuação, eventual sazonalidade, principais insumos e matérias primas favor verificar as seções 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora. Ademais, para mais informações acerca das informações a acerca contrato relevante, firmado pelo Atacadão ou por suas controladas, favor verificar a seção 1.15 do Formulário de Referência da Devedora.

18.9. Material Publicitário

OS IMÓVEIS
mais de 264 mil m² de ABL em 15 ativos (1)

LOCATÁRIO

DNA

RENDA URBANA
CONTRATOS ATÍPICOS
LONGO PRAZO
POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

HIGHLIGHTS

725 milhões de reais 15 imóveis

13 anos de prazo renovável por + 10 anos

264 mil m² de ABL

40% receita no estado de SP

Fonte: Fato relevante publicado no dia 22/10/2024 | Nota: (1) Informações condicionadas à conclusão da operação publicado em Fato relevante no dia 22/10/2024

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
contratos padronizados e idênticos para cada um dos 15 imóveis

Locador	**Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**
Locatária	Atacadão S.A.
Prazo de Locação	13 (treze) anos
Rating de Crédito da Locatária	"AAA", atribuído pela S&P em abril de 2024
Volume Estimado Mensal	R$ 4.833.650,37 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil, seiscentos e cinquenta reais e trinta e sete centavos)
Periodicidade de Atualização | Índice	Anual, em janeiro de todo ano | IPCA
Tipicidade	Contrato atípico
Vacância	Não há. Todos os imóveis já são lojas operacionais da Locatária
Multa em Caso de Rescisão	Multa equivalente à soma dos alugueis vincendos

SUMÁRIO

1 | Imóveis e os Contratos de Locação

2 | **Locatário**

3 | Guardian

4 | Termos e Condições

5 | Informações Adicionais

6 | Fatores de Risco

HIGHLIGHTS

7º **MAIOR VAREJISTA** alimentício do mundo

4º **MAIOR VAREJISTA** da Europa

R$546bi de faturamento anual 2023*

+12.300 lojas pelo mundo

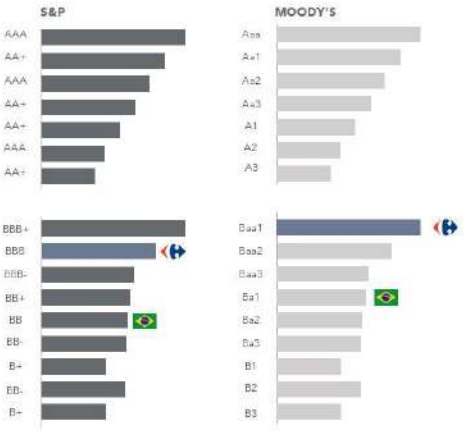
RANKING GLOBAL
varejo alimentício

NOME	PAÍS DE ORIGEM	FATURAMENTO (R$ TRILHÕES)	Nº LOJAS
WALMART	ESTADOS UNIDOS	3,73	+10.500
COSTCO	ESTADOS UNIDOS	1,38	805
AMAZON	ESTADOS UNIDOS	2,86	525
ALDI	ALEMANHA	0,65	+10.000
SCHWARZ GROUP	ALEMANHA	0,76	+11.000
TESCO	REINO UNIDO	0,54	6.800
CARREFOUR	FRANÇA	0,55	12.300
AHOLD DELHAIZE	PAÍSES BAIXOS	0,23	+2.000
SEVEN & HOLDINGS	JAPÃO	0,23	+21.000
BILLA	AUSTRIA	0,06	+1.000

RANKING BRASIL
varejo alimentício

NOME	PAÍS DE ORIGEM	FATURAMENTO (R$ BILHÕES)
CARREFOUR BRASIL	SP	115,4
ASSAÍ ATACADISTA	SP	72,8
MATEUS S.A.	MA	30,2
GPA	SP	20,6
SUPERMERCADOS BH	MG	17,4

RATING GLOBAL
carrefour supera Brasil em rating Global



VISÃO GERAL DO GRUPO LOCATÁRIO

- **Maior Varejista** do Brasil, há mais de 49 anos no país
- **+440** ativos imobiliários próprios, com mais de 18 milhões de m² de *landbank*
- **#1 C&C, #1 Hipermercado e Modelo exclusivo de sócios** no Brasil
- **6º maior banco em saldo de carteira** no Brasil
- **1.041** pontos de venda distribuídos por todos os estados (Set/24)
- **Reconhecimento de marca** e estabilidade financeira

Listada no segmento do **Novo Mercado**, com os mais elevados padrões de governança corporativa desde o IPO em 2017

Rating brAAA atribuído pela S&P, com perspectiva estável, em abril de 2023

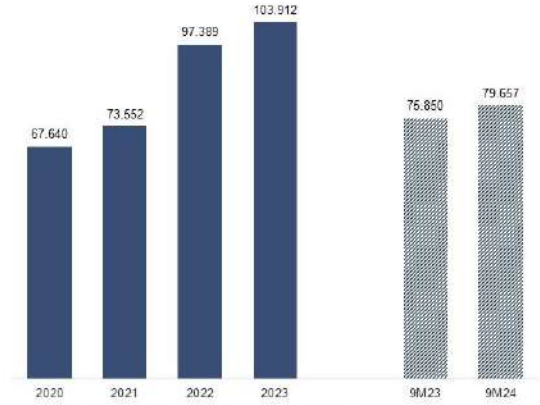
Conselho de Administração com 13 membros: **3 independentes**

Companhia controladora listada na França desde **1970**, com operações em mais de 30 países: **valor agregado** através da troca de experiências e importantes ferramentas de governança

Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em https://ri.grupocarrefourbrasil.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/

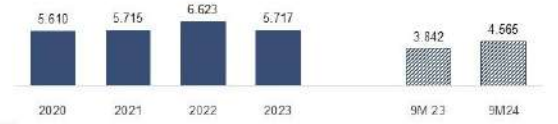
DESTAQUES FINANCEIROS DO GRUPO LOCATÁRIO

Vendas Líquidas (R$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta (R$ milhões / %)

EBITDA Ajustado (R$ milhões



Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em https://ri.grupocarrefourbrasil.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/
Notas: O EBITDA Ajustado é definido como o "lucro líquido do exercício" (ou período) ajustado pelo "Resultado financeiro líquido", pelo "Imposto de renda e contribuição social" e pelas "depreciação e amortização", incluindo depreciação e amortização logísticas incluídas nos custos de venda) e excluindo outras receitas e despesas não operacionais, perdas ou ganhos na alienação de ativos, custos de reestruturação, receitas e despesas relacionadas a demandas judiciais, e o reconhecimento de créditos de ICMS relativos a exercícios anteriores). Os valores consideram a migração em curso dos resultados operacionais do Grupo Éxito para os demais segmentos operacionais da Devedora. Margem EBITDA Ajustado é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pelas vendas líquidas do respectivo exercício ou período, expressa em percentual. Os valores consideram a migração em curso dos resultados operacionais do Grupo Éxito para os demais segmentos operacionais da Devedora.

HIGHLIGHTS

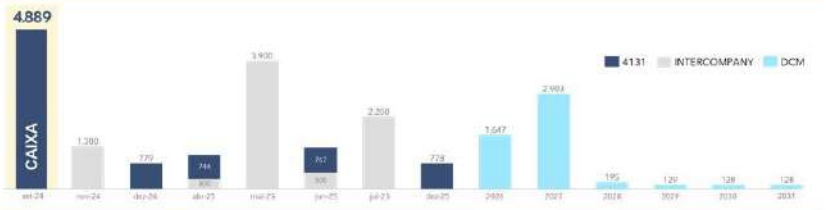
50% dívida intercompany

R$4,9bi em caixa

1,89x DÍVIDA LIQ./EBITDA

DESTAQUES FINANCEIROS DO GRUPO LOCATÁRIO

PERFIL DA DÍVIDA POR PRAZO DE VENCIMENTO (CONSOLIDADO) (R$ MILHÕES)



DÍVIDA LÍQUIDA (R$ MILHÕES)

DÍVIDA LÍQUIDA/ EBITDA
1,89x 3T 2024

Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em https://ri.grupocarrefourbrasil.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/

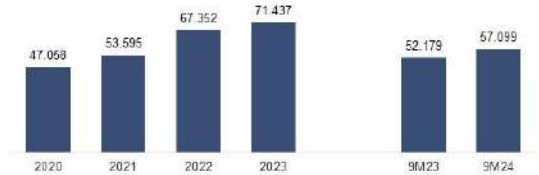
DESTAQUES FINANCEIROS DA LOCATÁRIA (individualizada)

Destaques 3°T - 2024

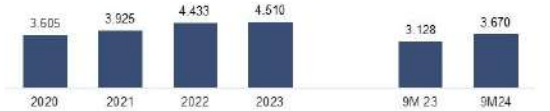
Destaques	3T 24	3T 23	Crescimento %
Número de Lojas	374	361	3,6%
Área de Venda (m²)	1.860.544	1.816.249	2,4%
Vendas Brutas (R$ mi)	21.371	19.737	8,3%
EBITDA Ajustado (R$ mi)	1.296	1.196	8,4%

Lucro Bruto e Margem Bruta (R$ milhões / %)

Vendas Líquidas (R$ milhões)



EBITDA Ajustado (R$ milhões)



Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em https://ri.grupocarrefourbrasil.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/
Notas: EBITDA Ajustado é definido como o "Lucro líquido do exercício" (ou período) ajustado pelo "Resultado financeiro líquido", pelo "Imposto de renda e contribuição social" e pela "Depreciação e amortização" (incluindo depreciação e amortização logísticas incluídas no custo de venda) e excluindo outras receitas e despesas (ou impacto) não gerais ou ganhos na alienação de ativos, custos de reestruturação, multas e despesas relacionadas a demandas judiciais, e o reconhecimento de créditos de ICMS referentes a exclusões anteriores). Os valores considerados na segregação entre as operações do Grupo Big para as demais segmentos operacionais da Diretoria Margem EBITDA Ajustado é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pelas vendas líquidas do respectivo exercício ou período, expressa em percentual. Os valores considerados na segregação em nível dos resultados operacionais do Grupo Big para os demais segmentos operacionais da Diretoria.

SUMÁRIO

1 Imóveis e os Contratos de Locação

2 Locatária

3 **Guardian**

4 Termos e Condições

5 Informações Adicionais

6 Fatores de Risco

PORTFÓLIO E TIME GUARDIAN

estrutura e frentes de atuação

PORTFÓLIO DE **PRODUTOS**

7 FUNDOS

GARE GAME AUM R$ 2.2BI

12 FUNDOS

FCID PREV AUM R$ 3.0BI (1)

NOSSO TIME

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO				R.I, SALES E RESEARCH	COMPLIANCE E RISCO
CRÉDITO ESTRUTURADO	CRÉDITO PRIVADO	IMOBILIÁRIO		PEDRO KLUPPEL GESTÃO RMSS	LUCCAS BARTOLI GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE
THIAGO CONCA GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO	RANDALL TERADA GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	PAPEL	TIJOLO		
		JULIEN AVRIL GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO	ANTÔNIO LOPES GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS	GUILHERME MAZIERO GESTÃO PATRIMONIAL	

COMITÊ DE INVESTIMENTO

Reúne todos sócios da gestora em encontros semanais ou antes, por demanda específica. Deliberações feitas apenas em unanimidade.

COMITÊ RISCO & COMPLIANCE (R&C)

Reúne 4 sócios da gestora em encontros por demanda específica. Deliberações definidas pelo Diretor de R&C.

COMITÊ EXECUTIVO

Reúne todos sócios da gestora em encontros por demanda específica.

Fontes: Gestora | Data Base: Setembro 2024 | Notas: (1) Trata-se de um ativo imobiliário de valor R$ 2.993.252.000,00.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

Fonte: Gestora | Data Base: Setembro 2024. Notas: (1) Tirada a diferença do valor R$ 2.900.992.006,23.
O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO

SUMÁRIO

1 Imóveis e os Contratos de Locação
2 Locatária
3 Guardian
4 **Termos e Condições**
5 Informações Adicionais
6 Fatores de Risco

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO
fluxograma e passo a passo

1	GARE11, por meio do seu fundo controlado, Annecy, é titular dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, cujo locatário é o Atacadão S.A.
2	Cedente cede à Securitizadora os Créditos Imobiliários, cuja contrapartida é o pagamento do preço de cessão
3	Securitizadora emitirá, com lastro nos Créditos Imobiliários, os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
4	A XP distribuirá os CRI à mercado, nos termos da Resolução CVM 160. Os recursos captados serão utilizados para pagamento do preço de cessão
5	Mensalmente, os aluguéis devidos pelo Atacadão S.A. serão pagos na contra centralizadora, a qual será operacionalizada pela Securitizadora, que utilizará tais recursos para o pagamentos dos juros e amortização dos CRI aos Investidores

TERMOS E CONDIÇÕES
principais características da oferta

Cedente	Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Devedor do Lastro	Atacadão S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Oferta e Regime de Distribuição	Oferta pública de distribuição, nos termos da Res. CVM nº 160, sob o regime de garantia firme de colocação
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Valor Total da Oferta	R$ 384.000.000,00, com possibilidade de lote adicional de até 25%
Séries	Única
Prazo	13 (treze) anos
Amortização e Juros	Mensais, com 1 (um) mês de carência
Remuneração Teto[1]	NTN-B30 + 0,70% a.a. ou IPCA + 7,42% a.a., dos dois o maior
Rating Preliminar	"AAA", atribuído pela S&P
Garantias	Alienação fiduciária, a ser constituída em até 180 dias contados da liquidação, na forma prevista no Termo de Securitização, dos imóveis objeto dos contratos de locação lastro do CRI

Notas: (1) a ser definido conforme procedimento bookbuilding

SUMÁRIO

1 Imóveis e os Contratos de Locação
2 Locatária
3 Guardian
4 Termos e Condições
5 **Informações Adicionais**
6 Fatores de Risco

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

XP investment banking

Getúlio Lobo
Gustavo Oxer
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Hugo Massachi
Lilian Rech
Lucas Genoso
Marco Regino
Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

SUMÁRIO

1 Imóveis e os Contratos de Locação

2 Locatária

3 Guardian

4 Termos e Condições

5 Informações Adicionais

6 **Fatores de Risco**

CONTATO

ENDEREÇO
AV. PEDROSO DE MORAIS 1553, SÃO PAULO, SP 05419-001

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM

LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.

INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GUARDIAN GESTORA

ANEXOS

ANEXO I	REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DO ATACADÃO
ANEXO IV	CONTRATO DE CESSÃO
ANEXO V	PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VIII	SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO IX	ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO X	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO
ANEXO XII	DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE
ANEXO XIII	TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI
ANEXO XIV	SÚMULA DEFINTIIVA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP 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:

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
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.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

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

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por Daniel Magalhães
safeweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista

JUCESP
11
01 JUL 2024

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
257.215/24-4
JUCESP

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7000-434E-B661-D7934804B14D

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".

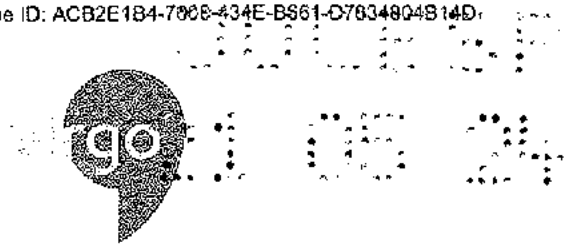
5. **Ordem do dia:**

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.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7908-434E-B561-D7634804B14D



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.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B661-D7834804B14D

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

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Acionista

assinado digitalmente por Daniel Magalhães safeweb

assinado digitalmente por Flavio Nigel Saptchenko Orfelli Meyer safeweb

VIRGO HOLDING S.A

JUCESP 18 21 MAI 2024

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 207.748/24-0
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B661-D7B4B04B14D

21 05 24

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

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.

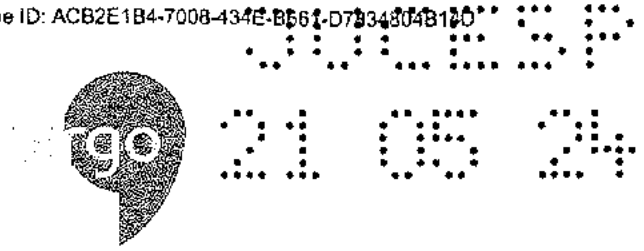
ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros e quaisquer outros, passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("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

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B561-D7934804B1AD



O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

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.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B661-D7834804B14D

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.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B66D-D7834804B4AD

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

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-8661-D7835804B1AD

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;

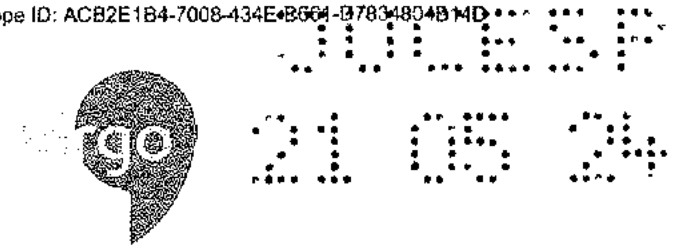
(c) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) 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.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B664-D7834804B14D



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.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: ACB2E1B4-7008-434E-B0C1-D7834804B14D

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.

***

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DO ATACADÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL

ATACADÃO S.A.

CNPJ/MF nº 75.315.333/0001-09

NIRE 35.300.043.154

Consolidado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de abril de 2024

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. O Atacadão S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pelas leis e regulamentos aplicáveis.

§1º. A Companhia conduz suas atividades de holding sob o nome fantasia "Grupo Carrefour Brasil".

§2º. Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem denominado 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").

§3º. A Companhia, seus administradores e Acionistas deverão observar o disposto no regulamento de listagem de emissores e admissão à negociação de valores mobiliários da B3, incluindo, sem limitação, as regras referentes à retirada e exclusão de negociação de valores mobiliários admitidos à negociação nos mercados organizados administrados pela B3.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02170-901.

Parágrafo Único. A Companhia poderá abrir, encerrar ou alterar o endereço de filiais no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social:

I. distribuição, comércio atacadista e varejista, industrialização, importação e exportação de artigos, materiais, produtos e/ou mercadorias em geral, primários e industrializados;
II. exploração de supermercados e lojas de departamentos, restaurantes e lanchonetes;

III. prestação de serviços fitossanitários, de auxiliares do comércio e de transporte;
IV. exploração da atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a: (i) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela Companhia com instituições financeiras; (ii) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; e (iii) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados; e
V. prestação de serviços de teleatendimento (call center).

Parágrafo Único. A Companhia poderá explorar outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no artigo 3º, bem como deter participações societárias e outros valores mobiliários em outras sociedades, no País ou no exterior.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL, AÇÕES E ACIONISTAS

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 9.959.233.903,26 (nove bilhões, novecentos e cinquenta e nove milhões, duzentos e trinta e três mil, novecentos e três reais e vinte e seis centavos), dividido em 2.108.294.411 (dois bilhões, cento e oito milhões, duzentas e noventa e quatro mil, quatrocentas e onze) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

§ 1º. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias. Cada ação ordinária dará o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§ 2º. Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") designada pela Companhia, em nome de seus titulares.

§ 3º. O custo de transferência da propriedade das ações poderá ser cobrado diretamente do Acionista alienante pela instituição financeira mencionada acima, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites máximos fixados pela CVM.

§ 4º. Na hipótese de mora do Acionista na integralização do preço de emissão das ações por ele subscritas, este deverá pagar à Companhia o preço de subscrição, acrescido de juros de 1% ao mês, com base no Índice Geral de Preços – Mercado– (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, na menor periodicidade legalmente aplicável, e multa de 10% sobre o valor do montante não pago, sem prejuízo das demais sanções legais aplicáveis.

Artigo 6º. A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma deste Estatuto Social, até o limite de 2.475.100.000 (dois bilhões, quatrocentos e setenta e cinco milhões e cem mil) ações ordinárias, mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

§ 1º. Dentro do limite autorizado mencionado no *caput* deste Artigo, o Conselho de Administração fixará o número, o preço, os prazos de integralização e demais condições para a emissão de ações.

§ 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; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados 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, conforme alterada ("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 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.

Artigo 9º. Qualquer indivíduo, pessoa jurídica ou qualquer outra entidade, agindo isoladamente ou vinculado(a) a acordo de voto, que torne-se detentor de um número de ações representando participação societária ou direitos de voto maiores ou iguais a 1% do capital social ou dos direitos de voto da Companhia, ou qualquer múltiplo inteiro deste percentual, deverá notificar a Companhia, sendo que tal notificação deverá: (i) incluir as informações requeridas nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 44/2021, o número total de ações e direitos de voto detidos, bem como os valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações e direitos de voto a eles potencialmente relativos e (ii) ser enviada imediatamente após este percentual ter sido alcançado ou ultrapassado. A obrigação em informar a Companhia

também se aplica ao Acionista cuja participação societária ou direitos de voto detidos se reduza abaixo dos percentuais mencionados acima.

§ 1º. Caso o referido aumento na participação societária ou nos direitos de voto da Companhia vise a provocar ou provoque uma mudança de Controle ou alteração na estrutura administrativa da Companhia, ou de outra maneira gere uma obrigação de realizar oferta pública de aquisição, o Acionista ou grupo de Acionistas adquirente deverá divulgar e revelar tais informações ao mercado por meio de anúncios publicados nos mesmos canais de divulgação habitualmente utilizados pela Companhia para suas próprias publicações.

§ 2º. O descumprimento das disposições deste Artigo ensejará a aplicação da penalidade de suspensão de direitos, estabelecida no Artigo 12, Inciso XII deste Estatuto Social.

§ 3º. O Diretor de Relações com Investidores deverá enviar assim que recebidas pela Companhia cópias de tais notificações à CVM e às bolsas de valores em que os valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Seção I - Organização

Artigo 10. 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.

§ 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, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 21 (vinte e um) de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias, observado, ainda, o disposto na regulamentação da CVM que dispõe sobre informações, pedidos de procuração, participação e votação a distância em assembleias gerais.

§ 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.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadasas exceções previstas na Lei das S.A.

§ 4º. A Companhia deverá iniciar o cadastramento de Acionistas para tomar parte na Assembleia Geral, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, cabendo ao

Acionista apresentar: (i) comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais de sua titularidade, na forma do artigo 126 da Lei das S.A., datado de até 5 dias da data de realização da Assembleia Geral, podendo a Companhia, a seu critério, dispensar a apresentação desse comprovante; e (ii) instrumento de mandato e/ou outros documentos adequados que comprovem os poderes do representante legal do Acionista. Qualquer Acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

§ 5º. As atas de Assembleias 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 publicada com omissão das assinaturas.

Artigo 11. 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 12. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei e regulamentos aplicáveis por este Estatuto Social:

I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
III. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
VI. alterar o Estatuto Social;
VII. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
VIII. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
IX. deliberar a saída do Novo Mercado;
X. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;

XI. suspender o exercício de direitos de Acionista, incluindo direitos de voto, de qualquer Acionista ou Acionistas que deixem de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária, na forma do disposto no artigo 120 da Lei das S.A. e em observância do Parágrafo único deste Artigo 12;
XII. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
XIII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo único: Para fins do inciso XI acima:

(a) Os Acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, poderão convocar uma assembleia geral para deliberar sobre a suspensão dos direitos do Acionista inadimplente, quando o Conselho de Administração não atender, no prazo de 8 dias, a pedido de convocação que apresentarem, com a indicação da obrigação descumprida e a identificação do Acionista ou Acionistas inadimplentes;
(b) Caberá à assembleia geral que aprovar a suspensão dos direitos do Acionista ou Acionistas também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurados em lei; e
(c) A suspensão de direitos cessará tão logo o Acionista sane o inadimplemento, cumprindo com as obrigações que levaram à aplicação da suspensão.

Seção III – Eleição dos membros do Conselho de Administração

Artigo 13. Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado a Acionistas que representem a porcentagem do capital social estabelecida pela lei e regulamentos aplicáveis, requererem a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia Geral.

§ 1º. A Companhia, imediatamente após o recebimento do pedido, deverá notificar, por meio de aviso inserido em sua página na internet e encaminhado, por meio eletrônico, para a CVM e para a B3, a informação de que a eleição se dará pelo processo do voto múltiplo.

§ 2º. Instalada a Assembleia, o presidente da mesa informará, à vista das assinaturas constantes do Livro de Presenças e no número de ações de titularidade dos Acionistas presentes, o número de votos que caberão a cada Acionista e o número de votos necessários para eleger um Conselheiro.

§3º. Cada Acionista terá o direito de cumular os votos a ele atribuídos em um único candidato ou distribuí-los entre vários deles, sendo declarados eleitos aqueles que receberem

maior quantidade de votos.

§4º. Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada Acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

§5º. Sempre que a eleição tiver sido realizada por esse processo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração, que não tenha um suplente eleito, pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se a nova eleição; nos demais casos em que ocorrer vacância no Conselho de Administração, a primeira Assembleia Geral procederá à eleição de todo o Conselho de Administração.

§6º. Enquanto a Companhia permanecer sob controle de Acionista ou grupo controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei das S.A., Acionistas representando 10% do capital social poderão requerer, na forma prevista nos parágrafos 4º e 5º do artigo 141 da Lei das S.A., que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições comuns aos órgãos da administração

Artigo 14. A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil (o principal executivo da Companhia) não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

§ 1º. 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.

§ 2º. A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no artigo 47 deste Estatuto Social.

§ 3º. Os administradores da Companhia permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos (seu respectivo prazo de mandato sendo estendido até esta data), salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 15. A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos

administradores. Caberá ao Conselho de Administração, em reunião fixar a parcela global de remuneração atribuída a cada órgão (como um todo).

Artigo 16. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

Parágrafo Único. Só é dispensada a convocação prévia da reunião do Conselho de Administração e da Diretoria como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. Caso não estejam fisicamente presentes, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão manifestar seu voto por meio de: (a) delegação de poderes feita em favor de outro membro do respectivo órgão, (b) voto escrito enviado antecipadamente e (c) voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, bem por sistema de áudio ou videoconferência ou outros meios semelhantes, desde que permitam a identificação e participação efetiva na reunião, de forma que os participantes consigam simultaneamente ouvir uns aos outros.

Artigo 17. 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 e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento.

Artigo 18. Dentro dos limites estabelecidos neste Artigo, a Companhia indenizará e manterá indenes 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.

§ 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, II da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976; e (v) outros excludentes de indenização previstos em contrato de indenidade firmado com o Beneficiário.

§ 2º. Caso seja condenado, por decisão judicial, arbitral ou administrativa 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.

§ 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 19. O Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 13 (treze) membros, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitidas a destituição e a reeleição.

§ 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.

§ 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.

§ 3º. Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

§ 4º. A Assembleia Geral poderá eleger um ou mais suplentes para os membros do Conselho de Administração, não podendo, entretanto, ser eleito mais de 1 (um) suplente para cada membro efetivo do Conselho de Administração.

§ 5º. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente, que será eleito pela maioria de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tal membro, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naquele cargo.

§6º. 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.

Subseção II - Reuniões

Artigo 20. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 6 (seis) vezes ao ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição anual, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do Parágrafo 1º deste Artigo. O Conselho de Administração pode deliberar, por unanimidade, sobre qualquer matéria que não tenha sido incluída na ordem do dia.

§ 1º. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por escrito por qualquer meio de comunicação incluindo e-mail, pelo Presidente do Conselho de Administração a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da reunião, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Qualquer Conselheiro poderá, por meio de solicitação escrita ao Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

§ 2º. O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no Parágrafo 5º abaixo.

§ 3º. Cada conselheiro terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Conselho de Administração, sendo que as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de seus membros presentes em reunião.

§ 4º. 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.

§ 5º. 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.

§ 6º. Na hipótese de vacância permanente do Presidente, deverá ser convocada 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, até o término do prazo do mandato original, ou convocar uma Assembleia Geral com o objetivo de nomear o novo Presidente do Conselho de Administração para substituí-lo, até o término do prazo do mandato original.

§ 7º. 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.

§ 8º. Caso o membro do Conselho de Administração a ser representado seja Conselheiro Independente, então o membro que o representar também deverá ser um Conselheiro Independente.

§ 9º. 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 21. A competência do Conselho de Administração será estabelecida no Regimento Interno do Conselho de Administração, e, além das atribuições que lhe sejam cometidas por leis e regulamentos aplicáveis, pelo Estatuto Social e pelo Regimento Interno do Conselho de Administração, compete também ao Conselho de Administração:

I. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre a oportunidade de levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento 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 ou semestral;

II. 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;

III. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no Parágrafo 2º do Artigo 6º deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados 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;

IV. 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;

V. deliberar sobre a emissão de debêntures simples e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;

VI. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da 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;

VII. estabelecer o valor de alçada da Diretoria para a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam notas promissórias comerciais, *bonds*, *notes*, *commercial papers*, ou outros de uso comum no mercado, bem como para fixar as suas condições de emissão e resgate, podendo, nos casos que definir, exigir a prévia autorização do Conselho de Administração como condição de validade do ato;

VIII. decidir sobre o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio aos Acionistas, nos termos da legislação aplicável;

IX. manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá conter a opinião da Administração sobre eventual aceitação da oferta e sobre o valor econômico da Companhia e manifestação sobre em outros pontos que o Conselho de Administração considerar relevantes, bem como as informações exigidas e pelo Regulamento do Novo Mercado e pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;

X. eleger e destituir os Diretores e estabelecer sua remuneração, dentro do limite da remuneração global anual aprovada pela Assembleia Geral, e estabelecer suas funções e limites de poder que deverão ser detalhados em seu regimento interno;

XI. eleger e destituir os membros dos Comitês;

XII. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;

XIII. 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 gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores; e

XIV. 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.

Seção III – Diretoria

Subseção I – Composição

Artigo 22. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, alocados em duas divisões distintas, denominadas "Divisão Holding" e "Divisão Atacadão".

§1º. Os Diretores terão designações e atribuições distintas com base na divisão a que pertencerem, conforme o disposto abaixo:

I. A Divisão Holding será composta de até 4 (quatro) Diretores: um Diretor- Presidente – Grupo Carrefour Brasil, um Diretor Vice-Presidente de Finanças – Grupo Carrefour Brasil, um Diretor de Relações com Investidores e um Diretor Executivo – Grupo Carrefour Brasil;
II. A Divisão Atacadão será composta de até 3 (três) Diretores, sendo um Diretor-Presidente – Atacadão, um Diretor Vice-Presidente de Finanças – Atacadão e um Diretor Vice-Presidente de Operações – Atacadão; e
III. Os Diretores poderão acumular cargos.

§ 2º. Os Diretores da Companhia somente poderão exercer suas funções até a realização da Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício em que completem 70 (setenta) anos de idade, a não ser que de outra forma autorizado pelo Conselho de Administração, como eventual exceção a esta regra de idade de aposentadoria.

Subseção II – Eleição e Destituição

Artigo 23. Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitidas reeleição e destituição.

§ 1º. O Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil será substituído: (i) em caso de afastamento ou impedimento por período de até 30 dias, por outro Diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 dias e inferior a 120 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 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

§ 2º. Os demais Diretores (exceto pelo Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil) serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 dias, por outro Diretor indicado pelo Diretor- Presidente - Grupo Carrefour Brasil; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor.

Artigo 24. A Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal.

Subseção III - Competência

Artigo 25. Conforme disposto abaixo, a Diretoria terá um regimento interno que especificará as atribuições de cada Divisão e de seus Diretores. O Conselho de Administração fará com que os Diretores cumpram com tal separação, cujo descumprimento será passível de responsabilização e punível pela Companhia. Os Diretores somente exercerão as funções relativas aos negócios de sua respectiva Divisão, e, sujeito às disposições das leis e regulamentos aplicáveis, não serão responsáveis pelos atos praticados pelos Diretores da outra divisão. Os Diretores da Divisão Atacadão deverão se reportar à Divisão Holding no exercício de suas atribuições.

Artigo 26. Os seguintes atos são de competência privativa e exclusiva dos Diretores da Divisão Holding:

I. sugerir ao Conselho de Administração, e após aprovação pelo Conselho de Administração, implementar a política macro de negócios da Companhia e suas subsidiárias;
II. propor ao Conselho de Administração o orçamento anual, o plano de negócios, o planejamento estratégico de longo prazo, plano de expansão e investimento da Companhia e suas subsidiárias;
III. anualmente, preparar, revisar e aprovar, para avaliação do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras e o relatório e as contas da Diretoria;
IV. implementar qualquer decisão tomada pelo Conselho de Administração em relação às subsidiárias da Companhia;
V. representar a Companhia na qualidade de Acionista, sócia ou quotista em deliberações societárias de suas subsidiárias;
VI. sugerir ao Conselho de Administração e implementar políticas gerais a serem observadas pela Companhia e todas suas subsidiárias;
VII. supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles internos, gerenciamento de riscos, jurídica, tributária, consolidação e reporte financeiro (*financial reporting)* da Companhia e de todas suas subsidiárias;
VIII. supervisionar e administrar as relações públicas da Companhia e de suas subsidiárias,

em especial, *vis-à-vis* as autoridades, a imprensa, os investidores, os Acionistas e as agências de classificação de risco (*rating)*; e

IX. administrar e supervisionar os níveis de caixa e endividamento da Companhia e de suas subsidiárias, incluindo a decisão de celebrar acordos financeiros.

Artigo 27. Os seguintes atos são de competência dos Diretores da Divisão Atacadão, sob a supervisão dos Diretores da Divisão Holding:

I. operar e administrar todos os negócios e operações executados sob a bandeira *Atacadão*; e

II. coordenar, administrar, dirigir e supervisionar todas as atividades acessórias às operações executadas sob a bandeira *Atacadão*, incluindo a supervisão dos departamentos relacionados às operações comercial, de logística, de planejamento, e de recursos humanos e os empregados da Divisão Atacadão.

Artigo 28. A competência dos Diretores será restrita a determinadas divisões, as quais serão identificadas no ato de sua nomeação. Sem prejuízo das demais competências atribuídas aos Diretores por lei, regulamentação, pelo presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração compete:

I. ao Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil (dentro de ambas divisões):

(i) implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração;

(ii) estabelecer metas e objetivos para a Companhia e suas subsidiárias;

(iii) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar as áreas comercial, de logística, de planejamento e de recursos humanos, bem como todos os negócios e operações da Companhia;

(iv) dirigir e orientar a realização de análises de mercado, da política da qualidade e diretrizes bem como a implantação de normas, métodos e rotinas operacionais;

(v) coordenar as atividades dos demais Diretores e empregados de suas respectivas divisões;

(vi) dirigir, no mais alto nível, as relações públicas da Companhia e orientar a publicidade institucional;

(vii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(viii) aprovar a estrutura organizacional da Companhia;

(ix) dirigir as atividades relacionadas às áreas ou funções de planejamento geral, jurídica da Companhia e de suas subsidiárias;

(x) sugerir ao Conselho de Administração, e após aprovação pelo Conselho de Administração, implementar a política macro de negócios da Companhia e suas subsidiárias;

(xi) propor ao Conselho de Administração o orçamento anual, o plano de negócios, o

planejamento estratégico de longo prazo, plano de expansão e investimento da Companhia e suas subsidiárias e implementá-los, conforme aplicável, após aprovação do Conselho de Administração;
(xii) anualmente, preparar, para revisão e aprovação do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras e o relatório da administração da Companhia;
(xiii) implementar qualquer decisão tomada pelo Conselho de Administração em relação às subsidiárias da Companhia;
(xiv) representar a Companhia na qualidade de Acionista, sócia ou quotista em deliberações societárias de suas subsidiárias;
(xv) sugerir ao Conselho de Administração e implementar políticas gerais a serem observadas pela Companhia e todas suas subsidiárias;
(xvi) supervisionar e administrar as relações públicas da Companhia e de suas subsidiárias; e
(xvii) outros deveres que lhe forem atribuídos, de tempos em tempos, conforme determinação do Conselho de Administração.

II. ao Diretor Presidente – Atacadão (dentro da Divisão Atacadão):

(i) implementar o orçamento anual, o plano de negócios, o planejamento estratégico de longo prazo e o plano de expansão e de investimento, conforme o caso, dentro da Divisão Atacadão, sujeito à discussão com os outros Diretores, após aprovação pelo Conselho de Administração;
(ii) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar as áreas comercial, de logística, de planejamento, de recursos humanos, empregados da Divisão Atacadão, bem como todos os negócios e operações da Divisão Atacadão; e
(iii) dirigir e orientar a realização de análises de mercado, da política da qualidade e diretrizes bem como a implantação de normas, métodos e rotinas operacionais da Divisão Atacadão.

O Diretor Presidente-Atacadão deverá se reportar ao Diretor Presidente – Grupo Carrefour Brasil no exercício de suas funções.

III. ao Diretor Vice-Presidente de Finanças – Grupo Carrefour Brasil (dentro de ambas divisões):

(i) coordenar, administrar e supervisionar as áreas financeira, contábil e de controle de gestão da Companhia, sendo responsável por dirigir e orientar a elaboração do orçamento anual de ambas divisões;
(ii) monitorar as atividades de tesouraria da Companhia, incluindo a captação e gestão de recursos;
(iii) supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles internos, gerenciamento

de riscos, tributária, consolidação e reporte financeiro (*financial reporting*) da Companhia e de suas subsidiárias;

(iv) supervisionar e administrar as relações com agências de classificação de risco (*rating*);

(v) supervisionar e administrar os níveis de caixa e endividamento da Companhia e de suas subsidiárias, incluindo a decisão de celebrar acordos financeiros;

(vi) todos os demais assuntos administrativos que não sejam expressamente atribuídos aos demais Diretores; e

(vii) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil.

IV. ao Diretor Vice-Presidente de Finanças – Atacadão (dentro da Divisão Atacadão):

(i) coordenar, administrar e supervisionar as áreas financeira, contábil e de controle de gestão da Divisão Atacadão, sendo responsável por dirigir e orientar a elaboração do orçamento anual da Divisão Atacadão;

(ii) supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles internos, gerenciamento de riscos, consolidação e reporte financeiro (*financial reporting)* da Divisão Atacadão;

(iii) todos os demais assuntos administrativos relacionados à Divisão Atacadão que não sejam expressamente atribuídos aos demais Diretores; e

(iv) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente – Divisão Atacadão.

O Diretor Vice-Presidente de Finanças -Atacadão deverá se reportar ao Diretor Vice-Presidente de Finanças – Grupo Carrefour Brasil no exercício de suas funções.

V. 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;

(ii) manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; e

(iii) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil.

VI. Ao Diretor Executivo – Grupo Carrefour Brasil, todas as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil.

VII. Ao Diretor Vice-Presidente de Operações – Atacadão (dentro da Divisão Atacadão), todas as atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente – Atacadão.

Subseção IV- Reuniões

Artigo 29. A Diretoria se reúne validamente com a presença de metade mais um dos Diretores eleitos e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

§ 1º. Compete à Diretoria, como órgão colegiado:

I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração ao Conselho de Administração e as demonstrações financeiras da Companhia acompanhados do relatório dos auditores independentes (em forma de minuta), bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, os quais serão elaborados pelos Diretores da Divisão Holding;
II. propor ao Conselho de Administração o orçamento anual, o plano de negócios, o planejamento estratégico de longo prazo e os planos de expansão e investimento da Divisão Holding e da Divisão Atacadão, conforme aplicável, as serem elaborados pelos Diretores das respectivas divisões;
III. deliberar sobre a abertura e o encerramento de filiais, depósitos, centros de distribuição, escritórios, agências, representações por conta própria ou de terceiros, em qualquer lugar do País ou do exterior, observadas as competências específicas de cada Divisão; e
IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

§ 2º. As convocações para as reuniões serão feitas mediante comunicado escrito entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, das quais deverá constar a ordem do dia, a data, a hora e o local da reunião.

§ 3º. Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no livro de atas das Reuniões da Diretoria.

Subseção V – Representação da Companhia

Artigo 30. Observada a segregação de poderes prevista neste Estatuto Social, a Companhia será legalmente representada e obriga-se:

(i) pela assinatura isolada do Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil (dentro de ambas as divisões) ou do Diretor-Presidente – Atacadão (dentro da Divisão Atacadão);
(ii) pela assinatura conjunta de dois Diretores da Divisão Holding (dentro de ambas divisões) ou de dois Diretores da Divisão Atacadão (dentro da Divisão Atacadão);
(iii) pela assinatura de um Diretor da Divisão Holding em conjunto com um procurador

(dentro de ambas divisões) ou de um Diretor da Divisão Atacadão, em conjunto com um procurador (dentro da Divisão Atacadão); ou
(iv) por dois procuradores assinando em conjunto, respeitado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo.

§ 1º. Observadas as restrições constantes deste Estatuto, um Diretor agindo isoladamente ou um procurador com poderes bastantes poderá vincular a Companhia na emissão e endosso de duplicatas, cheques, letras de câmbio e notas promissórias bem como na cobrança, caução ou desconto com depósito de recursos nas contas bancárias da Companhia, ou ainda para emissão de recibos configurando pagamentos efetuados à Companhia através de cheques nominativos, assinaturas de contratos de abertura de crédito. A representação da Companhia perante quaisquer órgãos, departamentos e repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e realização de aplicações financeiras em nome da Companhia, de prazo não superior a um ano e com instituições financeiras, também incumbirá a um único Diretor agindo isoladamente ou a um procurador investido com poderes suficientes.

§ 2º. O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de atos específicos que vinculem a Companhia pela assinatura de apenas um Diretor ou um procurador regularmente constituído, ou, ainda, estabelecer competência e alçada para a prática de atos por um único representante.

Artigo 31. Os instrumentos de mandato outorgados pela Companhia serão assinados:
(i) isoladamente pelo Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil (dentro de ambas as divisões) ou do Diretor-Presidente – Atacadão (dentro da Divisão Atacadão); ou
(ii) por quaisquer dois outros Diretores da Divisão Holding (dentro de ambas divisões) ou Diretores da Divisão Atacadão (dentro da Divisão Atacadão), agindo conjuntamente, e, em todos casos, conterão poderes específicos que observarão as restrições constantes deste Estatuto e terão prazo de validade limitado.

§ 1º. Somente poderão ser delegados poderes relativos à respectiva divisão pelos Diretores. Os Diretores da Divisão Holding poderão outorgar poderes dentro de ambas divisões e os Diretores da Divisão Atacadão poderão outorgar poderes dentro da Divisão Atacadão. O Conselho de Administração terá o direito de autorizar a outorga de procurações por qualquer diretor individualmente, estabelecendo o prazo de duração e os poderes a serem outorgados, com a devida observância dos assuntos sujeitos à Assembleia Geral, nos termos da lei aplicável.

§ 2º. As procurações contendo poderes *ad judicia* conferidas a advogados para defesa dos direitos e interesses da Companhia em processos administrativos ou judiciais poderão ser por prazo indeterminado.

Seção IV – Comitês do Conselho de Administração

Artigo 32. Além de outros comitês de assessoramento, a Companhia terá os seguintes Comitês permanentes e obrigatórios para assessorar o Conselho de Administração: (i) Comitê de Auditoria Estatutário; (ii) Comitê de Estratégia e Projetos Transformacionais; e (iii) Comitê de Talento, Cultura e Integração.

§ 1º. Os Comitês deverão exercer suas funções com relação às sociedades de que a Companhia participe.

§ 2º. O Conselho de Administração poderá estabelecer regimentos internos para o funcionamento dos Comitês.

Subseção I - Comitê de Auditoria Estatutário

Artigo 33. O Comitê de Auditoria Estatutário, estabelecido como comitê de assessoramento permanente do Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, nomeados pelo Conselho de Administração, sendo que ao menos 1 (um) deles deve ser um Conselheiro Independente, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado, e ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

§ 1º. O mesmo membro do Comitê de Auditoria Estatutário pode acumular ambas as características referidas no *caput* deste Artigo.

§ 2º. O Conselho de Administração aprovará o regimento interno do Comitê de Auditoria Estatutário, o qual estipulará regras de convocação, instalação, votação, as atividades do coordenador e a periodicidade das reuniões do comitê, prazo dos mandatos e requisitos de qualificação de seus membros, entre outras matérias.

Artigo 34. Compete ao Comitê de Auditoria Estatutário:

I. opinar ao Conselho de Administração sobre a contratação ou destituição dos serviços de auditoria independente da Companhia, e aconselhar ao Conselho de Administração na contratação da empresa de auditoria independente para realizar serviços que não sejam de auditoria;
II. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, monitorando a efetividade e adequação de sua estrutura, e a qualidade e integridade dos processos de auditoria interna e independente, propondo recomendações de melhorias ao Conselho de Administração, se assim necessário;

III. supervisionar os departamentos de controles internos da Companhia e de reporte financeiro (financial reporting) e consolidação e quaisquer outros departamentos responsáveis pela preparação das demonstrações financeiras da Companhia;
IV. avaliar as informações financeiras trimestrais, as demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras anuais da Companhia;
V. monitorar a qualidade e integridade (i) dos mecanismos de controles internos; e (ii) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis e não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras, propondo recomendações, se assim necessário;
VI. avaliar e monitorar as exposições de risco incorrido pela Companhia, com poderes para requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: (i) a remuneração da administração; (ii) a utilização de ativos da Companhia; e (iii) as despesas incorridas em nome da Companhia;
VII. avaliar e monitorar e recomendar à administração a correção e o aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações com Partes Relacionadas; e
VIII. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção de prestador e confidencialidade de informação.

Parágrafo Único. O Comitê de Auditoria Estatutário deverá elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição das atividades realizadas durante o período, indicando as reuniões realizadas, os principais assuntos discutidos, os resultados e conclusões alcançados, e destacando as recomendações feitas ao Conselho de Administração e quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a Diretoria da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria Estatutário em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

Subseção II - Comitê de Estratégia e Projetos Transformacionais

Artigo 35. O Comitê de Estratégia e Projetos Transformacionais, estabelecido como comitê de assessoramento permanente do Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros nomeados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração deverá aprovar o regimento interno do Comitê de Estratégia e Projetos Transformacionais, que estabelecerá suas competências e as suas próprias diretrizes operacionais, incluindo as regras aplicáveis às reuniões do Comitê de Estratégia e Projetos Transformacionais e aos seus membros.

Subseção III - Comitê de Talento, Cultura e Integração

Artigo 36. O Comitê de Talento, Cultura e Integração, estabelecido como comitê de assessoramento permanente do Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, nomeados pelo Conselho de Administração.

§ 1º. O Conselho de Administração deverá aprovar o regimento interno do Comitê de Talento, Cultura e Integração, que estabelecerá suas competências e as suas próprias diretrizes operacionais, incluindo as regras aplicáveis às reuniões do Comitê de Talento, Cultura e Integração e aos seus membros.

§ 2º. O Diretor-Presidente – Grupo Carrefour Brasil será convidado a participar das reuniões do Comitê de Talento, Cultura e Integração, quando necessário.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 37. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos pela Lei das S.A. O Conselho Fiscal somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, a pedido de Acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Artigo 38. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente.

§ 3º. A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no artigo 47 deste Estatuto Social.

§ 4º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

§ 5º. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Artigo 39. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

§ 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.

§ 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.

§ 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 40. 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 E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 41. O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

§ 1º. Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

§ 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.

§ 3º. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

Artigo 42. Após realizadas as deduções contempladas no Artigo acima, o lucro líquido deverá ser alocado da seguinte forma:

I. 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;
II. 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.;
III. 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;
IV. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do inciso VI 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.;
V. uma parcela não superior à diferença entre (i) 99,9% (noventa e nove inteiros e nove décimos por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das S.A. (incluindo, portanto, eventual destinação de parcela do lucro líquido para constituição de reserva para contingências) e (ii) a reserva indicada no Inciso III acima, 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
VI. o saldo remanescente será distribuído aos Acionistas como dividendos, assegurada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 0,1% (um décimo por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das S.A.

§ 1º. O dividendo obrigatório previsto no Inciso VI 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 dias da realização da Assembleia Geral, e os Diretores deverão protocolar à CVM um relatório fundamentado, justificando a informação transmitida à Assembleia Geral.

§ 2º. Lucros retidos nos termos do Parágrafo 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 43. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

I. distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
II. 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.;
III. distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e

IV. 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 44. 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, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

Artigo 45. 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

Artigo 46. 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.

CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 47. 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 nº 6.385/76, 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.

§ 1º. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, caso ainda não tenha sido constituído o Tribunal Arbitral, as partes poderão requerer diretamente ao Poder Judiciário as medidas conservatórias necessárias à prevenção de dano irreparável ou de difícil reparação, e tal proceder não será considerado renúncia à arbitragem, nos termos do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

§ 2º. A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal Arbitral será formado por três árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem, em português.

CAPÍTULO IX - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 48. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 49. Os casos omissos no presente Estatuto 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.

****

ANEXO IV

CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato"), as partes:

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Cedente" ou "FII"), neste ato representado por sua administradora **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários ("Administrador")neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

(o Cedente e a Cessionária doravante denominadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

a) o FII é a pessoa indicada para a aquisição da propriedade dos 15 (quinze) imóveis, conforme descritos no Anexo I deste instrumento ("Imóveis"), nos termos do *"Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças"* celebrado em 22 de outubro de 2024 entre o **ATACADÃO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09 ("Vendedora") e o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Contrato Master") e das respectivas escrituras públicas a serem lavradas, conforme identificadas no Anexo I-A ("Escrituras Definitivas");

b) a aquisição dos Imóveis pelo Cedente será formalizada por meio da celebração das Escrituras Definitivas, as quais deverão ser finalizadas até a data de liquidação dos CRI (inclusive) (conforme abaixo definido);

c) mediante a lavratura das Escrituras Definitivas, o Cedente é/será titular de direitos creditórios em decorrência de cada *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças"*, ("Contratos de Locação"), os quais incluirão a totalidade dos alugueis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Devedora (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 4.1 e subitens dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

d) a Cessionária celebrará com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual emitirá as 15 (quinze) Cédulas de Crédito Imobiliário descritas no Anexo II ("CCI") para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

e) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 728, categoria S2, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514") e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

f) observadas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), o FII deseja ceder à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os quais serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 230ª emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário (**"**Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos nos artigos

12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

g) em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos Imobiliários; bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) ("Obrigações Garantidas"), foi pactuado que será constituída, pelo Cedente, a alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, nos termos das *"Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* celebradas entre o Cedente e a Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Escrituras de Alienação Fiduciária", respectivamente);

h) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme, nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia De Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"*, a ser celebrado entre a o Coordenador Líder, a Cessionária e o Cedente ("Contrato de Distribuição"); e

a) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as Escrituras Definitivas; (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) este Contrato; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (ix) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xii) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições estabelecidas ao longo deste Contrato. Além disso, (i) quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Contrato, conforme o caso; (v) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vi) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Contrato serão contados na forma prevista no artigo 224 na Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

2.1. Objeto. O objeto deste Contrato é a cessão pelo Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão, observado o disposto neste Contrato ("Cessão de Créditos").

2.1.1. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora ao Cedente, bem como acessórios e ações detidos pelo Cedente e inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do FII nos Contratos de Locação, cabendo à Cessionária e ao Cedente, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas que estejam em sua esfera de atuação para preservar os Créditos Imobiliários.

2.3. Transferência de Titularidade. Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pelas CCI,

sendo que a Cessão de Créditos é formalizada por meio deste Contrato e da negociação das CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira ("B3"), sendo que tal negociação das CCI somente ocorrerá na data de pagamento do Valor da Cessão.

2.3.1. O Anexo II constante deste Contrato de Cessão contém a descrição de cada uma das CCI incluindo, mas não se limitando: (i) a devida qualificação das Partes; (ii) a identificação dos Imóveis; e (iii) a indicação da data de emissão das CCI, datas de vencimento, índice de correção, percentual dos Créditos Imobiliários que representam, valor total das CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. O Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

2.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa. O Cedente se obriga a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, conforme o caso, observado que, caso o Cedente receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 05 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar, sempre que possível, tal citação ou notificação ao Cessionário em tempo hábil para resposta.

2.5. Emissão dos CRI: Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários integralmente representados pelas CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

2.6. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Vendedora, na qualidade de devedora nos Contratos de Locação (nesta posição, identificada como "Devedora"), enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI, a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;

(iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

2.7. Destinação das Sobras: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária ao Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados pela Cessionária ao Cedente.

2.8. Destinação de Indenização: Caso seja devida qualquer montante a título de indenização no âmbito dos Contratos de Locação, esta deverá ser paga diretamente, pela Devedora à Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar os recursos decorrentes da indenização para quitação das Obrigações Garantidas.

2.8.1. Após o recebimento de qualquer indenização, a Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar, obrigatoriamente, (a) o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso seja recebida a indenização (a.1) em valor igual ou superior ao saldo em aberto dos CRI; ou (a.2) referente à totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (b) a amortização extraordinária dos CRI, caso seja recebida Multa Indenizatória referente à determinados Créditos Imobiliários (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

2.8.2. Para fins deste Contrato de Cessão, Indenização significa a qualquer indenização (conforme definida em cada Contrato de Locação) a ser paga pela Devedora ao Cedente nos casos previstos nos respectivos Contratos de Locação.

2.8.3. Para fins de esclarecimento, o Cedente manterá a sua discricionariedade em relação à rescisão dos Contratos de Locação nas hipóteses neles permitidas, salvo se tal hipótese coincidir com um evento de Recompra Compulsória, situação na qual qualquer decisão de rescisão deverá seguir as orientações

de deliberação da Cessionária e dos Titulares de CRI descritas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Todavia, fica convencionado que, independentemente da discricionariedade dada ao Cedente de rescindir os Contratos de Locação que dão origem aos Créditos Imobiliários, a Multa Indenizatória decorrente de tal rescisão deverá ser paga diretamente pela Devedora à Cessionária, nos termos desta Cláusula, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar integralmente os recursos na indenização para quitação, integral ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula Quarta deste Contrato.

2.9. Substituição dos Créditos Imobiliários: Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 36 (trinta e seis) meses contados da respectiva Data de Fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora , desde atendam os requisitos abaixo indicados ("Substituição dos Créditos Imobiliários"):

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

2.9.1. Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento a este Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 abaixo.

2.9.2. Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Cessionária, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do presente Contrato de

Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

2.10. Notificação à Devedora: O Cedente se obriga a, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de pagamento do Valor da Cessão, operacionalizar o envio de notificação à Devedora, a ser firmada pelo Cedente e pela Securitizadora, a respeito da Cessão de Créditos, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo III deste Contrato de Cessão ("Notificação de Cessão"), conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, bem como instruindo a Devedora a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente na conta corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341)., de titularidade da Securitizadora e vinculado ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado").

2.9. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.5 acima, o Cedente e a Cessionária declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto do presente Contrato de Cessão têm, na presente data, o valor nominal de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários").

3.2. Valor da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente, após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("Valor da Cessão"), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1. e seguintes abaixo.

3.2.1. Serão descontados do Valor da Cessão, por conta e ordem do Cedente: (a) as despesas *flat* conforme Anexo IV, para pagamento da totalidade das despesas incorridas com a estruturação da Oferta, descritas no Anexo IV ("Despesas Iniciais"); e (b) para constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), o montante o qual será utilizado pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização, previstas no Anexo IV a este Contrato ("Despesas Recorrentes"). Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização, conforme previsto no Termo de Securitização, serão pagos com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e, em caso de insuficiência dos mesmos, serão utilizados os recursos do Fundo de Despesas.

3.2.2. Descontados os valores indicados na Cláusula 3.1.1. acima, o que sobejar do Valor da Cessão será liberado pela Cessionária ao Cedente, na conta corrente nº 1513301-1, agência nº 0001-9, do Banco Daycoval 707 ("Conta de Recebimento"), à vista e em moeda corrente nacional. O pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária deverá ser realizado no mesmo Dia Útil da data em que ocorrer a integralização dos CRI, desde que todas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) estejam cumpridas e que os recursos referentes à integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até às 17:30h. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, caso a Securitizadora tenha recebido algum montante dos recursos decorrentes da integralização dos CRI apenas após às 17:30h (exclusive), esta fará seus melhores esforços para que a liberação destes recursos para o Cedente ocorra na mesma data e, caso não seja possível, a Securitizadora poderá realizar a liberação destes recursos no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

3.2.3. Após o pagamento do Valor da Cessão, será dada, pelo Cedente à Cessionária, plena e geral quitação em relação aos valores pagos, valendo o comprovante de transferência/depósito na Conta de Recebimento, na forma prevista na Cláusula 3.2.1. acima, como comprovante de referida quitação.

3.3. Condições Precedentes da Cessão de Créditos. O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá desde que atendidas as respectivas condições e será em uma única parcela, condicionado à integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.3.1. abaixo ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis;

(b) protocolo deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

(c) lavratura das Escrituras Definitivas;

(d) registro do Termo de Securitização na B3, e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante;

(e) comprovação de custódia das CCI junto à Instituição Custodiante;

(f) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

(i) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelo Cedente e pelo Cessionário neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, na presente data e na data do pagamento integral do Valor da Cessão;

(j) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e

(k) não estar em curso nenhuma hipótese de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, conforme declarado pelo Cedente por meio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição).

3.3.1. Após a integralização dos CRI e do atendimento de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento do Valor da Cessão, nos termos das Cláusulas 3.2. acima.

3.3.2. O não atendimento da totalidade das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data acarretará a rescisão de pleno direito da presente cessão dos Créditos Imobiliários, não produzindo quaisquer efeitos de direito em relação à cessão dos referidos créditos, sem qualquer ônus às Partes.

3.4. Resolução da Cessão: A presente Cessão de Créditos será resolvida: (a) parcialmente quando a integralidade dos valores necessários para pagamento de todas as obrigações previstas no CRI no respectivo mês forem quitadas e houver excedente, conforme Termo de Securitização, ocasião em que os Créditos Imobiliários excedentes do respectivo mês serão restituídos ao Cedente; e (b) totalmente quando a integralidade dos CRI tenham sido amortizados/resgatados, ocasião em que os Créditos Imobiliários remanescentes serão restituídos ao Cedente.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 4.1.1 a 4.1.4 abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos nos termos da Cláusula 4.1.6 abaixo ("Recompra Compulsória").

4.1.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), o Cedente será obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância, e sem a anuência da Cessionária, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, alterem a Alienação Fiduciária dos Imóveis, quando constituídas, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(ii)pedido, por parte da Devedora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, a Devedora formular pedido de autofalência;

(iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Contrato, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei nª 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações");

(v)caso o Cedente, qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária;

(vi) caso haja a liquidação, dissolução ou insolvência do Cedente.

4.1.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra

Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo:

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso não seja operacionalizada a transferência das CCI perante a B3 em nome da Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão;

(iii) caso não seja observado o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, para que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas de, pelo menos, 10 (dez) Imóveis ("Constituição Mínima"), estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória se dará de maneira parcial, com relação aos Créditos Imobiliários decorrentes de Imóveis que seriam suficientes para o atingimento da Constituição Mínima;

(iv) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 2.9 deste Contrato de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade das Escrituras Definitivas e suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados pela ausência do registro, observada a Cláusula 4.1.6;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos conforme decisão judicial, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação da respectiva decisão, observada a Cláusula 4.1.6;

(vi) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos, conforme decisão arbitral ou administrativa que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da decisão arbitral ou administrativa: (i) não tenha sido judicializada pelo Cedente e/ou por

qualquer parte interessada; e (ii) não tenha tido seus efeitos revertidos/ suspensos, observada a Cláusula 4.1.6;

(vii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a outro fundo de investimento imobiliário gerido pela Gestora;

(viii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete o fluxo dos Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídos;

(ix) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa, enganosa, ou de forma relevante imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(x) comprovada violação, pelo Cedente ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Contrato de Cessão, "Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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 , conforme aplicáveis à Cedente;

(xi) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 4.1.6;

(xii) nas hipóteses de sinistro e desapropriação de qualquer um dos Imóveis em que ocorra a descontinuação do respectivo Contrato de Locação, ou, caso haja a continuação do respectivo Contrato de Locação com alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 4.1.6; e

(xiii) comprovado inadimplemento pelo FII ou por qualquer parte a eles relacionada, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante, bem como, caso comprovado inadimplemento, pelo Cedente, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, por meio de decisão judicial imediatamente exigível. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar a Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Cedente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do Cedente, de modo a afetar a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

(xiv) em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente à determinados Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 4.1.6; e

(xv) se a Devedora obtiver qualquer provimento jurisdicional relacionado aos Contratos de Locação, a este Contrato de Cessão ou quaisquer dos Documentos da Operação que impacte

negativamente fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou a capacidade da Cessionária de honrar tempestivamente com os compromissos pecuniários assumidos no âmbito do Termo de Securitização, observada a Cláusula 4.1.6.

4.1.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 4.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que seja deliberada o não acontecimento da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI.

4.1.4. O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI a ser calculado nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, bem como de eventuais Despesas (conforme abaixo definido), encargos moratórios; e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva recompra.

4.1.5. Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio nos endereços abaixo mencionados de notificação por escrito realizada pela Cessionária nesse sentido, nos termos da Cláusula 12.2. abaixo.

4.1.6. Em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória. As hipóteses de Recompra Compulsória indicadas nos itens "ii", "iii", "iv", "v" e "vi" da Cláusula 4.1.1 acima e no item "x" acima da Cláusula 4.1.2 acima ensejarão a Recompra Compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

4.2. Recompra Facultativa: o Cedente poderá realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, pelo valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a serem recomprados em relação ao

saldo devedor dos CRI calculado na data efetiva da recompra, nos termos previstos no Termo de Securitização, acrescido de prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pela *duration* remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo: ("Recompra Facultativa", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "Recompra"):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

Duration Remanescente =

$$\frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.2.1. Para exercer a Recompra Facultativa, o FII deverá notificar, por escrito, a Cessionária, nesse sentido com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

4.3. Multa Indenizatória. O FII responderá pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, de modo que o FII pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Evento de Multa Indenizatória"):

(a) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

(b) em caso de desapropriação parcial dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, caso a Devedora decida permanecer na parte do Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigado ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de Desapropriação Total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou Desapropriação Parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo.

4.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o FII pagará à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de maneira proporcional ao Crédito Imobiliário impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Créditos Imobiliários; ou (iii) exclusivamente na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória descrito no item (c) acima, ao Valor de Recompra calculado de maneira proporcional aos Créditos Imobiliários impactados, deduzidos os montantes recebidos pela Cessionária em virtude das multas estipuladas na Cláusula 11 e subitens dos Contratos de Locação, caso o Cedente já as tenha recebido.

4.3.2. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

4.3.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

4.3.4. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

4.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.4.1. O Cedente desde já reconhece como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária.

4.4.2. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Como finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, foi pactuado que será constituída pelo Cedente Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.1.1. As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V a este Contrato, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI.

5.1.3. As Partes convencionam que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 10 (dez) Imóveis; e

(ii) em até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade dos Imóveis.

5.1.3. As Partes convencionam que a recompra integral de determinado Crédito Imobiliário importa na exoneração da Alienação Fiduciária correspondente ao seu respectivo Imóvel. De todo modo, recompras de determinados Créditos Imobiliários ou resoluções parciais da cessão de determinados Créditos Imobiliários não importam na exoneração (mesmo que parcial) do Imóvel correspondente, excetuados os casos de desapropriação parcial de um ou mais Imóveis, em que a Devedora decida pela manutenção do respectivo Contrato de Locação, caso em que será admitida a exoneração da alienação fiduciária outorgada para a parcela desapropriada do respectivo Imóvel

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Contratos de Locação serão exercidas pelo Cedente, sendo de sua responsabilidade, até integral liquidação dos Créditos Imobiliários:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

6.1.2 O Cedente, por sua Gestora, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelo Cedente; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelo Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações do Cedente. O Cedente declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato:

a) é um fundo de investimento imobiliário devidamente organizado, constituído e em funcionamento, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

b) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, em especial as relativas à cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

c) os seus representantes legais que assinam este Contrato têm e terão poderes para assumir as obrigações estabelecidas;

d) conforme lhe foi declarado quando da celebração do Contrato Master e das Escrituras Definitivas Lavradas, e no seu melhor conhecimento, os Créditos Imobiliários e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo ciência, até a presente data, sobre a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente de celebrar os Documentos da Operação;

e) responderá pela existência, titularidade, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

f) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

g) a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

7.2. Declarações da Cessionária. A Cessionária, neste ato, declara e garante que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

d) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

e) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;

f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

g) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

h) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

i) cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro); (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades

em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, 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 (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Cedente;

j) cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato de Cessão na realização de suas atividades, cumpram as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. Para fins deste Contrato, "Legislação Socioambiental" significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo 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;

k) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

l) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

m) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI; e

n) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições das Escrituras, dos Contratos de Locação, das Escrituras de Emissão de CCI, deste Contrato, do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização, incluindo a Coobrigação, tendo ciência que poderá, eventualmente, ser obrigada a pagar pelo Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado na data do evento, devidamente remunerado na forma prevista no Termo de Securitização.

7.3. Declarações Adicionais do Cedente. Adicionalmente, o Cedente declara e garante, na data de assinatura deste Contrato:

a) que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;

b) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam e não violarão qualquer disposição contida em seus atos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; e (iv) não resultam e não resultarão no inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações do Cedente;

c) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Cedente e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que o Cedente esteja sujeito;

d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades;

e) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações estabelecidas neste Contrato;

f) não se está utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

g) não possui intenção e não tem conhecimento de qualquer manifestação pela Devedora de sua intenção de denunciar ou rescindir os Contratos de Locação;

h) cumpre e faz com que seus representantes agindo em seu nome e benefício cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que: (i) conhece e entende as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) os seus representantes não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais

como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Cessionária;

i) cumpre as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

j) conforme lhe foi declarado quando da celebração do Contrato Master e das Escrituras Definitivas Lavradas, e no seu melhor conhecimento, não incidem sobre os Imóveis quaisquer ônus, passivos, gravames ou descumprimento da legislação ambiental que possam: (i) prejudicar a presente Cessão de Créditos, a outorga e/ou excussão da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou das Alienações Fiduciária de Imóveis, e/ou (ii) afetar negativa e materialmente o valor dos Imóveis; e

k) os Contratos de Locação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo verdadeiros os termos neles indicados, não sendo de seu conhecimento, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação.

7.4. Veracidade das Declarações: As declarações prestadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão são válidas, ficando o Cedente responsável perante a Cessionária por eventuais prejuízos comprovados que decorram da insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência ou não atualidade das referidas declarações na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

8.1. Obrigações do Cedente. O Cedente obriga-se, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato, conforme aplicável, a:

a) cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato;

b) realizar: (i) a lavratura das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos gerais do Anexo V, em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; (ii) os respectivos protocolos das Escrituras de Alienação Fiduciária nos respectivos cartórios de registros de imóveis em até 3 (três) Dias Úteis contados das suas respectivas lavraturas;

c) protocolar as Escrituras Definitivas nos respectivos cartórios de registros de imóveis em até 3 (três) Dias Úteis das respectivas lavraturas;

d) envio pelo FII com aviso de recebimento das Notificações de Cessão para a Locatária na forma da Cláusula 2.8 acima;

e) contratar, às suas expensas, e manter contrata durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de *Rating*"), devendo ainda **(a)** solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Cedente nos termos deste Contrato; e **(b)** substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;

f) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula 7.1. acima até a data de pagamento do Valor da Cessão;

g) informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;

h) observada as Alienações Fiduciárias de Imóveis, manter os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, restrições ou gravames, sendo permitida a constituição de ônus em caráter superveniente nos termos e limites permitidos na lei desde que as Alienações Fiduciárias de Imóveis outorgadas em garantias das Obrigações Garantias da presente Emissão tenham sempre prioridade de execução;

i) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula 7.3. acima até a data de pagamento do Valor da Cessão durante a vigência deste Contrato, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;

j) diligenciar para que a Devedora (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no respectivo Contrato de Locação, abrangendo a totalidade dos Imóveis; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Cedente encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento; e

k) transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do seu recebimento, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que sejam excepcional e erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo de Vigência. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o adimplemento integral dos Créditos Imobiliários ou a recompra integral dos Créditos Imobiliários, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Tutela Específica. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas serão descontadas do valor a ser pago ao Cedente decorrente do pagamento do Valor da Cessão e as demais Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas do Cedente, conforme aplicável:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, no valor, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do patrimônio separado dos CRI, o valor mensal conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("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; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, (a) parcela única de implantação, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão , a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, (a) parcela única de implantação conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, para o registro das 15 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro;

(iii) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização

monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(iv) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/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, calculada pro rata die, se necessário;

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

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a título de implementação, será devida parcela única, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Contrato, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcela anual, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) as parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário;

(iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos CRI presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao

escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

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

(d) remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI no montante conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de

junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do patrimônio separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (i) a (v) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(h) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, tais como custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(i) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(j) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(k) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(l) despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias especiais de titulares dos CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será atualizado 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (1) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (2) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (3) garantias e (4) ao resgate antecipado dos CRI.

(m) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Cotas integrantes do patrimônio separado dos CRI;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos

titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre a Alienação Fiduciária de Cotas e/ou sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou da Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Contrato;

(xi) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xii) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xiii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Cotas integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que comprovadas; e

(xiv) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

12.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade do Cedente.

12.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

12.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

12.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

12.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelo Cedente.

12.3. Despesas suportadas pelos titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

12.4. Fundo de Despesas: Na Primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta Centralizadora.

12.4.1. Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$

140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Cedente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Cedente recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelo Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

12.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados pela Securitizadora para pagamento das Despesas Recorrentes, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dias Útil, verificar o Valor Mínimo do fundo de Despesas e, caso este não esteja sendo cumprido, enviar notificação neste sentido para o FII, solicitando sua recomposição.

12.4.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.4.4. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Cedente. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 12.1. acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

12.4.4.1. Na hipótese da cláusula acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada

titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o FII e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

12.4.4.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.4.4.4. Para fins deste Contrato, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, 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 patrimoniais.

12.5 Obrigação de Indenização: Ainda o Cedente obriga-se a indenizar e a isentar a Cessionária, 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, devidamente comprovados que venha a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelo Cedente serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas

ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações do Cedente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Cessionária em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Cessionária ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação.

12.5.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente ao Cedente, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.5.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.5.1 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Registro: Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato será registrado, às exclusivas expensas do Cedente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua celebração. O Cedente enviará à Cessionária e à Cedente evidência do registro em até 5 (cinco) dias da data do registro.

13.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para o Cedente:

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros

CEP 05.419-001, São Paulo – SP
At.: Gustavo Sanchez Asdourian e Antonio Lopes
E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com

(b) se para a Cessionária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

13.2.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

13.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

13.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, 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.

13.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

13.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

13.7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.8. Tributos: Todos os pagamentos resultantes deste Contrato, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, o Cedente deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

13.9. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

13.10. Aditamentos: Exceto pelas alterações que não afetem os Créditos Imobiliários no âmbito dos Contratos de Locação, as Partes concordam que qualquer alteração a qualquer dos Documentos da Operação após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial conforme previsto em cada Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato de Cessão poderá ser alterado, independentemente de assembleia especial dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, (ii) quando verificado de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

13.11. Indisponibilidade do IPCA/IBGE: Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Lei Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica mediante processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

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

[Página de assinaturas do *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*]

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA *na qualidade de Cedente*

Nome: Gustavo Sanchez Asdourian

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

na qualidade de Cessionária

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana

Cargo: Procuradora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

Cargo: Diretor de Compliance

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

IMÓVEIS	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	LOCARÁRIOS/ DEVEDORES	Endereço	Matrícula	CONTRATOS DE LOCAÇÃO	ESCRITURAS	CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
"Imóvel 1"	ATC 104 Atibaia	Atacadão S.A.	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 1").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 1	R$ 62.817.763,51
"Imóvel 2"	ATC 175 Presidente Prudente	Atacadão S.A.	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2º RGI Presidente Prudente	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 2").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 2	R$ 51.975.167,73.
"Imóvel 3"	ATC 237 Três Lagoas	Atacadão S.A.	Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*,	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 3	R$ 51.842.831,06.

					celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 3").		
"Imóvel 4"	ATC 145 Araraquara	Atacadão S.A.	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 4").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 4	R$ 46.555.396,16.
"Imóvel 5"	ATC 236 Barretos	Atacadão S.A.	Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, 30, Barretos/SP	81.080 RGI Barretos	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 5").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 5	R$ 41.080.305,82.
"Imóvel 6"	ATC 161 Anápolis	Atacadão S.A.	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 6	R$ 37.846.315,60.

					novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 6").		
"Imóvel 7"	ATC 208 Barra do Garças	Atacadão S.A.	Rodovia BR-070, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 7").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 7	R$ 27.882.570,06
"Imóvel 8"	ATC 195 Caraguatatuba	Atacadão S.A.	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 8").	"Escritura Pública de Compra e Venda" a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 8	R$ 62.241.099,24.
"Imóvel 9"	ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Atacadão S.A.	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024,	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 9	R$ 61.243.287,77.

					conforme aditado. ("Contrato de Locação 9").		
"Imóvel 10"	ATC 197 Lucas do Rio Verde	Atacadão S.A.	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 10").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 10	R$ 55.156.921,42
"Imóvel 11"	ATC 42 Maringá Fernão Dias	Atacadão S.A.	Rua Fernão Dias, Zona Armazém, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 11").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 11	R$ 47.679.909,79
"Imóvel 12"	ATC 179 Boa Vista	Atacadão S.A.	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 12	R$ 47.853.325,14.

					novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 12").		
"Imóvel 13"	ATC 45 Cuiabá Tijucal	Atacadão S.A.	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 13").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 13	R$ 74.791.742,02.
"Imóvel 14"	ATC 158 Fortaleza Eusébio	Atacadão S.A.	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877 2º RGI Fortaleza Eusébio	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 14").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 14	R$ 44.811.814,23.
"Imóvel 15"	ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Atacadão S.A.	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária	R$ 40.271.007,98 .

					Outras Avenças”, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 15").	objetivando a alienação do Imóvel 15	

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
"CCI 1"	Representativa de 8,33% dos Créditos Imobiliários.	R$62.817.763,51	R$31.989.972,20
"CCI 2"	Representativa de 6,89% dos Créditos Imobiliários.	R$51.975.167,73	R$26.468.375,79
"CCI 3"	Representativa de 6,88% dos Créditos Imobiliários.	R$51.842.831,06	R$26.400.983,29
"CCI 4"	Representativa de 6,17% dos Créditos Imobiliários.	R$46.555.396,16	R$23.708.354,87
"CCI 5"	Representativa de 5,45% dos Créditos Imobiliários.	R$41.080.305,82	R$20.920.162,83
"CCI 6"	Representativa de 5,02% dos Créditos Imobiliários.	R$37.846.315,60	R$19.273.251,97
"CCI 7"	Representativa de 3,70% dos Créditos Imobiliários.	R$27.882.570,06	R$14.199.210,41
"CCI 8"	Representativa de 8,25% dos Créditos Imobiliários.	R$62.241.099,24	R$31.696.305,68
"CCI 9"	Representativa de 8,12% dos Créditos Imobiliários.	R$61.243.287,77	R$31.188.169,78
"CCI 10"	Representativa de 7,31% dos Créditos Imobiliários.	R$55.156.921,42	R$28.088.685,18
"CCI 11"	Representativa de 6,32% dos Créditos Imobiliários.	R$47.679.909,79	R$24.281.013,90
"CCI 12"	Representativa de 6,35% dos Créditos Imobiliários.	R$47.853.325,14	R$24.369.325,74
"CCI 13"	Representativa de 9,92% dos Créditos Imobiliários.	R$74.791.742,02	R$38.087.725,75

"CCI 14"	Representativa de 5,94% dos Créditos Imobiliários.	R$44.811.814,23	R$22.820.435,04
"CCI 15"	Representativa de 5,34% dos Créditos Imobiliários.	R$40.271.007,98	R$20.508.027,57

DESCRIÇÃO DAS CCI CEDIDAS

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.817.763,51 (sessenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, na Rua Sever do Vouga, nº 295, objeto da matrícula nº 117.091 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 402.677,97.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.975.167,73 (cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Constantino, nº 6.583, objeto da matrícula nº 73.515 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 333.174,15.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.842.831,06 (cinquenta e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado no Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, objeto da matrícula nº 27.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 332.325,84.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 46.555.396,16 (quarenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Avenida Aroeiras, nº 285, objeto da matrícula nº 144.137 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 298.432,03
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 41.080.305,82 (quarenta e um milhões, oitenta mil, trezentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barretos, estado de São Paulo, na Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, nº 30, objeto da matrícula nº 81.080 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 263.335,29.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.846.315,60 (trinta e sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quinze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na BR-060 Rodovia Anápolis/Brasília, na cidade de Anápolis, estado de Goiás, objeto da matrícula nº 85.255 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 242.604,59.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 7

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	7	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 27.882.570,06 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barra do Garças, estado de Mato Grosso, na Rodovia Federal BR-070, objeto da matrícula nº 75.289 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 178.734,42.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 8

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	8	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.241.099,24 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Caraguatatuba, estado de São Paulo, na Avenida José Herculano, nº 8.200, objeto da matrícula nº 64.113 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 398.981,41
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	9	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 61.243.287,77 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Duque de Caxias, nº 2.270, objeto da matrícula nº 48.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 392.585,18.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	10	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 55.156.921,42 (cinquenta e cinco milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso, na Avenida Universitária, 250-W, Parque da Emas, objeto da matrícula nº 31.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 353.570,01.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	11	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.679.909,79 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado na Rua Fernão Dias, Zona Armazém, na cidade de Maringá, estado de Paraná, objeto da matrícula nº 55.252 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 305.640,45.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	12	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.853.325,14 (quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Avenida Brasil, nº 2.516, Centenário, objeto da matrícula nº 15.399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 306.752,08.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	13	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 74.791.742,02 (setenta e quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 7.975, objeto da matrícula nº 82.269 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 479.434,24.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	14	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 44.811.814,23 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóveis localizados na cidade de Eusébio, estado de Ceará: (i) na margem esquerda da Avenida Eusébio de Queiroz, antes Estrada de Rodagem Messejana - Aquiráz, na localidade de Cauassú; e (ii) na Rodovia CE 040, nº 4.150, objeto, respectivamente, das matrículas 9.948 e 9.877 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, Estado de Ceará.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 287.255,22.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	15	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.271.007,98 (quarenta milhões, duzentos e setenta e um mil e sete reais e noventa e oito centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, estado de São Paulo, na Rua da Agricultura, nº 3.650, objeto da matrícula nº 72.816 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 258.147,49.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO III

MODELO DE NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

[=] ("Locatária")
CEP: [=]
At.: [=]

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao [descrever contrato de locação], conforme aditado ("Contrato de Locação") objetivando a locação por nós, **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("FII"), para V.Sa. do [descrever imóvel objeto da locação] ("Imóvel").

Em [=], o **FII** e 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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seu estatuto social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949 celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Inicial"), pelo qual o FII cedeu à Securitizadora a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação, incluindo a devida proporção do aluguel, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, as Indenização (definida abaixo), eventuais indenizações adicionais e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como eventual multa devida pela Locatária nos termos do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"), para que tais Créditos Imobiliários fossem utilizados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI").

Sendo assim, servimo-nos da presente para NOTIFICÁ-LOS, na forma do art. 290 do Código Civil, que os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Securitizadora, no âmbito da emissão dos CRI, sendo que, na forma acordada no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser, a partir da presente data, realizados na conta corrente 97843-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341) , de

titularidade da Securitizadora e vinculado ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado"), salvo expressa notificação alterando tal conta de pagamentos.

A instrução de pagamento acima prevista somente poderá ser alterada através de correspondência por escrito firmada pela Securitizadora, indicando outra conta corrente para pagamento.

Sendo o que se apresentava para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

[=]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 16.039,68	0,00%	R$ 16.039,68	R$ -	R$ 16.039,68	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	R$ -	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 83.950,00	0,00%	R$ 83.950,00	R$ -	R$ 83.950,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 3.840,00	0,00%	R$ 3.840,00	R$ -	R$ 3.840,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 8.852,60	0,00%	R$ 8.852,60	R$ -	R$ 8.852,60	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o contrato de distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ -	R$ 3.320,42	0,00%
Cescon Barrieu	Assessor Legal	FLAT	R$ 140.000,00	9,65%	R$ 154.952,96	R$ -	R$ 154.952,96	0,04%
Mayer Brown	Assessor Legal	FLAT	R$ 160.000,00	6,15%	R$ 170.484,82	R$ -	R$ 170.484,82	0,04%
Vortx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	R$ -	R$ 17.927,57	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51	R$ -	R$ 3.585,51	0,00%
Vortx	Escriturador dos CRI - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Liquidante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
S&P Ratings	Rating (implantação)	FLAT	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	R$ -	R$ 96.000,00	0,03%
Luz Diagramação	Diagramador	FLAT	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	R$ -	R$ 10.000,00	0,00%
S&P Ratings	Rating (manutenção anual)	ANUAL	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00	R$ -	0,02%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ -	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42	R$ -	0,00%
Vórtx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
Vórtx	Liquidante	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ -	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$ 73,00	R$ 876,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 6.862,00	0,00%	R$ 6.862,00	R$ 82.344,00	R$ -	0,02%
Total					**R$ 758.866,20**	**R$ 254.895,38**	**R$ 621.318,61**	**0,23%**

ANEXO V

MINUTA DE ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

ESCRITURA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS. SAIBAM, todos quantos virem este instrumento público ou dele tomarem conhecimento que aos [=] dias do mês de [=] do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta Cidade e Comarca de [=], Estado [=], neste Cartório de [=] - Tabelionato de Notas, perante mim, [=], compareceram, justas e contratadas, a saber, **I - PARTES** - de um lado, **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Fiduciante" ou "FII"), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes: **1)** (=); e **2)** (=); e, de outro lado, **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 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por: (1) **OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 350.074.838-42, RG nº 25.993.630-3, possuidor do endereço eletrônico: olavo.meyer@virgo.inc e por (2) **TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA**, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF sob o nº 368.585.008-39, RG nº 30.120.010-5, possuidora do endereço eletrônico: talita.crestana@virgo.inc, ambos com endereço comercial no cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, adiante denominada ("Securitizadora" ou "Fiduciária"), (sendo o Fiduciante e a Fiduciária referidos em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"); todos através de videoconferência, nos termos do PROVIMENTO N. 149/2023, do Conselho Nacional de Justiça-CNJ, que dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado. Os presentes, reconhecidos como os próprios por mim, Tabeliã Substituta, por meio dos documentos exibidos, do que dou fé. E, pelas Partes, na forma representadas, foi-me dito que:

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES: (a) O Fiduciante é o legítimo proprietário do Imóvel, conforme descrito abaixo; **(b)** o Imóvel está locado em caráter atípico e sujeito ao artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91") pelo **ATACADÃO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09 ("Locatária") através da celebração do *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças"* celebrado em 01 de novembro de 2024, conforme aditado e definido no Contrato de Cessão ("Contrato de Locação") pelo período de 13 (treze) anos iniciando-se na data em que a Condição Suspensiva for verificada (conforme definida no Contrato de Locação) ("Prazo de Locação"); **(c)** em decorrência da celebração do Contrato de Locação, o Fiduciante passou a ser titular de créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação, em face da Locatária, os quais incluirão a totalidade dos alugueis mensais, bem como dos acessórios,

tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Locatária nos termos da Cláusula 4.1 e subitens do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); **(d)** o Fiduciante emitiu, nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre o Fiduciante, na qualidade de emissor, e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), 15 (quinze) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários. As CCI representantes dos Créditos Imobiliários foram posteriormente cedidas à Fiduciária, nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), celebrado entre o Fiduciante, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária; **(e)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados pela Fiduciária aos certificados de recebíveis imobiliários da sua 230ª (Ducentésima Trigésima) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 1ª Série da 230ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo ANNECY 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"* ("Termo de Securitização e "Emissão", respectivamente), celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), sendo que os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito automático nos termos da Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais aplicáveis ("Oferta"), observado os termos e condições do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª séries da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado entre o Fiduciante, a Securitizadora e o Coordenador Líder, conforme definido no Contrato de Distribuição; **(f)** nos termos do Contrato de Cessão ficou acordado que, em garantia: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos Imobiliários, bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as alienação fiduciária dos Imóveis pelo Fiduciante em favor da Fiduciária, nos termos desta Escritura e dos demais contratos de alienação fiduciária de imóveis, conforme descritas no Contrato de Cessão ("Alienação(ções) Fiduciária(s) de Imóvel(ies)"); **(g)** fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as Escrituras Definitivas (conforme definido no Contrato de Cessão); (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) esta Escritura (conforme definido abaixo) e as demais Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Contrato de Cessão); (v) o Contrato de Cessão; (vi) este Contrato de Distribuição;

(vii) o Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (xi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (ix) a lâmina da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos); e **(h)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Escritura"), tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé. Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS: CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – 1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, o Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta de **(i) [descrição do imóvel conforme matrícula]** conforme descrito e caracterizado na respectiva matrícula, dispensada a transcrição de sua descrição na presente escritura, nos termos do parágrafo 1º do artigo 2 da Lei Federal nº 7.433/1985 ("Imóvel"), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações neles já realizadas e as que lhes forem acrescidas em qualquer momento no futuro, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel, seja por acessão física, industrial ou natural, independentemente de qualquer outra formalidade, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de desdobramentos, desmembramentos, estremeções, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros, bem como todos e quaisquer demais direitos relativos ao Imóvel que estes detenham ou venham a possuir ("Alienação Fiduciária"). **1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária**: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas. **1.2.1**. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida. 1.2.2. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514"), a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido de acordo com os seguintes títulos, devidamente registrados nos Cartórios de RGI: **[=] 1.2.2**. A Locatária permanecerá na posse direta do imóvel e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel, e a ele será assegurado a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, bem como a utilização de todas as benfeitorias, acessões e equipamentos que eventualmente os guarneçam, exceto na hipótese de inadimplência, conforme disposto no inciso V do artigo 24 da Lei nº 9.514, observado o Contrato de Locação. 1.2.3. Para todos os fins e direitos, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS – 2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato de Cessão, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária como se nela estivessem transcritos. **2.1.1**. Descrição dos Créditos Imobiliários: **(i) Valor**: R$ **[=] (ii) Prazo**: o Prazo de Locação do Imóvel pela

Locatária , conforme acima definido; **(iii) Forma de Pagamento**: mensal; **(iv) Multa Indenizatória**: conforme prevista no Contrato de Locação; **(v) Atualização Monetária**: O valor do Aluguel deverá ser atualizado anualmente pela variação acumulada positiva (isto é, a variação acumulada no período, sendo que caso se verifique variação acumulada negativa no período, manter-se-á o aluguel nominal do período anterior) do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), tomando-se como parâmetro a variação de doze meses, conforme divulgada no mês imediatamente anterior a cada aniversário da Data-Base, não se admitindo a redução do valor nominal do Aluguel vigente; **(vi) Data de Início**: na data de lavratura de escritura de compra e venda do Imóvel, na qual o Fiduciante passou a ser proprietário do Imóvel. **2.1.2. Descrição das Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão**: **(i) Valor de Recompra**, nos termos do item **4.1.4** do Contrato de Cessão ("Valor de Recompra"): **(a) Valor**: deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI a ser calculado nos termos da Cláusula 4.1.4 do Contrato de Cessão, bem como de eventuais Despesas (conforme abaixo definido), encargos moratórios; e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva recompra; **(b) Prazo e Forma de Pagamento**: Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio nos endereços abaixo mencionados de notificação por escrito realizada pela Cessionária nesse sentido, nos termos da Cláusula 12.2. abaixo. **(ii) Valores devidos nas hipóteses de Multa Indenizatória**, nos termos do item **4.3.1** do Contrato de Cessão: **(a) Valor**: valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de maneira proporcional ao Crédito Imobiliário impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Créditos Imobiliários; ou (iii) exclusivamente na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória descrito no item (c) acima, ao Valor de Recompra calculado de maneira proporcional aos Créditos Imobiliários impactados, deduzidos os montantes recebidos pela Cessionária em virtude das multas estipuladas na Cláusula 11 e subitens dos Contratos de Locação, caso o Cedente já as tenha recebido; **(b) Prazo e Forma de Pagamento**: A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória **2.1.3. Descrição das Obrigações Garantidas dos CRI**: **(i) Emissão**: 230ª; **(ii) Série**: série única; **(iii) Quantidade de CRI**: ; **(iv) Valor dos CRI**: R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais); **(v) Valor Nominal Unitário** : R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; **(vi) Prazo da Emissão**: 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete); **(vii) Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula disposta na Cláusula 5.1. do Termo de Securitização; **(viii) Juros Remuneratórios**: [sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios

equivalentes a [=] ("Juros Remuneratórios"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização]; **(ix) Periodicidade de pagamento da Remuneração**: Mensais, sem carência; **(x) Data de Emissão**: 16 de dezembro de 2024; **(xi) Data de Vencimento Final**: 15 de dezembro de 2037; **(xii) Amortização e Data de Pagamento dos CRI**: Mensal, sem carência. **2.2.** Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - 3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas e as futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à quitação do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária e encargos moratórios, conforme aplicáveis, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas. **3.2.** Compromisso do Fiduciante: O Fiduciante se compromete a diligenciar para que a Locatária (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel, nos moldes em que é realizada nesta data, nos termos do Contrato de Locação, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvados os atos de responsabilidade da Locatária, que seguirão os termos e condições do Contrato de Locação. **3.3.** Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Garantia. **3.4.** Posse Direta: A posse direta do Imóvel fica investida à Locatária, pelo prazo do Contrato de Locação, e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, nos termos na Cláusula 1.2.2. acima, obrigando-se o Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo e o Contrato de Locação. **3.4.1.** O Fiduciante e a Fiduciária ratificam existir o Contrato de Locação no Imóvel. **3.4.2. EM VISTA DO DISPOSTO NA CLÁUSULA 3.4.1. ACIMA, PARA OS FINS DO §7º, DO ART. 27, DA LEI Nº 9.514, A FIDUCIÁRIA EXPRESSAMENTE DÁ SUA AQUIESCÊNCIA À LOCAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL, SEM QUALQUER RESTRIÇÃO**. **3.5.** Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, o Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. **3.6.** Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel e à construção nele existente, sendo certo que, para fins de cumprimento desta Cláusula 3.6., poderão ser apresentados quaisquer documentos aptos para a comprovação da referida adimplência **3.7.** Retenção de

Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei n.º 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias. 3.**8.** Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, o Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis competente o termo de quitação referente às Obrigações Garantidas ("Termo de Quitação"), emitido pela Fiduciária, consolidando-se no Fiduciante a propriedade plena do Imóvel. **3.7.1.** A Fiduciária deverá entregar o Termo de Quitação para o Fiduciante em até 5 (cinco) dias após a quitação integral das Obrigações Garantidas. **3.9.** Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente do Imóvel: As partes concordam que o Fiduciante poderá constituir garantia de alienação fiduciária, em segundo grau, sobre a propriedade superveniente do Imóvel e/ou extensão da Alienação Fiduciária, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, sem que, para isso, dependa de prévia e expressa anuência da Fiduciária. **3.10.** Mandato. Sem prejuízo das obrigações do Fiduciante mencionadas acima, o Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições desta Escritura, para realizar a averbação e o registro da presente Escritura, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome do Fiduciante para viabilizar a referida e o registro da presente Escritura, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO - 4.1. Possibilidade de Excussão de Garantia: O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, observados eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação ou no caso de declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão), depois de devidamente comunicadas ao Fiduciante, nos termos desta Cláusula, bastará para a configuração da mora. **4.1.1.** A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, ao Fiduciante, a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável, nos termos do §6º do artigo 22 da Lei nº 9.514. **4.1.2**. Após o decurso do prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver se caracterizado a mora, sem que haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, nos termos desta Escritura, a Fiduciária iniciará, sem qualquer formalidade adicional, o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação do Fiduciante, nos termos dos artigos 26, 27 e 27-A da Lei nº 9.514. **4.1.3.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 9.514, o Fiduciante será intimado para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os prêmios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições. Na hipótese de haver Imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia das Obrigações Garantidas, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. **4.1.4**. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os acréscimos pactuados, bem como o pagamento parcial das

Obrigações Garantidas, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando o Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada. **4.2.** Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos: (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos Titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após o prazo de carência de que trata a Cláusula 4.1.2. acima, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais; (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Cartório de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo Fiduciante ou por quem deva receber a intimação; (iii) a intimação será feita ao Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído; (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o Cartório de Registro de Imóveis competente ou de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; (v) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, nos termos do parágrafo 3º-B, do artigo 26 da Lei nº 9.514; e (vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca responsável pela diligência, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, ou menos, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. **4.2.1.** Presume-se que o Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. **4.2.2**. É de responsabilidade do Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio. **4.2.3.** Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a Cláusula 4.1.3. acima, sem a purgação da mora, o Cartório de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas respectivas matrículas do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. **4.2.4.** Nos termos do artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel. **4.3.** Obrigações do Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, o Fiduciante, obriga-se a: a)- não praticar, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, atos que afastem a validade, eficácia e a vigência, em perfeita ordem, da presente Garantia; b)- manter, até o integral

cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (i) à assinatura desta Escritura; (ii) ao cumprimento de todas as suas obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor e (iii) à validade da Alienação Fiduciária de Imóvel; c)- cumprir integralmente as suas obrigações previstas expressamente no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação; d)- defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que seja movido em face do Fiduciante e que seja diretamente relacionado a ele e/ou às sociedades do seu mesmo grupo econômico, desde que, em todos os casos, possa afetar, de forma relevante, no todo ou em parte, o Imóvel, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante, conforme o caso; e)- não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sendo certo que, para fins de outorga da presente garantia, nos termos da Cláusula 13.1 do Contrato de Locação, o Fiduciante deverá obter a previa e expressa autorização da Locatária; f)- não, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou onerar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, excetuada a possibilidade de outorga de garantia em caráter superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514; g)- dar ciência desta Escritura e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições; h)- assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura e da Garantia aqui constituída; i)- mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída; j)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato; k)- obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade desta Escritura; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações; l)- autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel, caso assim solicitado pela Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência e toda a documentação a ele relacionada; m)- pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel; e n)- diligenciar para que a Locatária (i) diligencie para que a Locatária renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação, abrangendo a totalidade do Imóvel; ou (ii) diligenciar para que a Locatária contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar à Securitizadora o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis

contados do seu recebimento. **4.4.** Declarações do Fiduciante: O Fiduciante presta nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária: (i) é um fundo de investimento validamente constituído e em funcionamento em conformidade com a regulamentação aplicável e devidamente registrados na CVM; (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração, implementarem todas as operações aqui previstas e cumprirem todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade; (iii) está apto a cumprir as suas obrigações previstas nesta Escritura; (iv) não depende economicamente das outras Partes; (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato; (vi) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (vii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível do Fiduciante de acordo com os seus termos; (viii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que seja parte; (ix) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nesta Escritura; (x) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por assessores legais na sua negociação; (xi) as declarações e garantias prestadas pelo Fiduciante nesta Escritura são verdadeiras e corretas; (xii) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos; (xiii) não está se utilizando desta Escritura para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; (xiv) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento, não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação, tombamento ou demarcação de terras em trâmite, recaindo sobre o Imóvel, total ou parcialmente; (xv) possui patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome; (xvi) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento não há notificações ou autos de infração relativos à violação de normas tributárias, edilícias e de uso do solo, ambientais e trabalhistas relacionadas ao uso dos Imóveis ou à sua titularidade que possam ou venham a afetara presente Alienação Fiduciária; (xvii) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel, as atividades exercidas no Imóvel sempre foram conduzidas em cumprimento à legislação ambiental em vigor, de modo que lhe foi declarado o desconhecimento sobre qualquer condição ou evento que poderia constituir uma violação ou ser fundamento para qualquer violação da legislação ambiental, não havendo quaisquer investigações instauradas por autoridades, autos de infração impondo penalidades, processos administrativos ou judiciais, celebração de Termos de Ajustamento de Conduta, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental ou equivalente sobre os Imóveis ou sobre as atividades desenvolvidas nos Imóveis em razão de desrespeito às normas de proteção ao meio ambiente;(xix) a Alienação Fiduciária objeto desta Escritura não configura fraude à execução, conforme o artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; (xx) declara e assegura que o

Imóvel não tem natureza de bem essencial às suas atividades empresariais, ou e/ou de qualquer terceiro, renunciando expressamente, de forma irrevogável e irretratável, e na melhor forma de direito a quaisquer alegações futuras neste sentido, especialmente quanto direitos que pudessem advir do artigo 49, §3º, da Lei nº 11.101, sendo certo que a presente declaração é prestada de boa-fé, livre de vícios e no pleno exercício da autonomia privada que lhe é garantida no contexto de um negócio jurídico paritário; (xxi) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica do Fiduciante; (xxii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa; (xxiii) não há pendências judiciais ou administrativas que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pelo Fiduciante, de suas obrigações decorrentes desta Escritura; e **4.5.** Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante, nesta data, que: (i) é companhia securitizadora, registrada na CVM na categoria S2, sob o nº 728, em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor; (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; (iv) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (v) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e (vi) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciária as obrigações estabelecidas nesta Escritura.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL - 5.1. Alienação do Imóvel: Não purgada a mora dentro do prazo previsto na Cláusula 4.1.3. acima, e uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo e nos artigos 27 da Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita: (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público, nos termos e condições previstos no art. 27-A da Lei nº 9.514; (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado, no primeiro leilão pelo Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou pelo valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior. Sendo certo que as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços físicos e eletrônicos constantes na Cláusula 7.2. abaixo; (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI, conforme alínea "ii" acima, dos dois o maior, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas, atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das

despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do Imóvel; (iv) poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto na Cláusula 1.5. acima, caso em que a Fiduciária ficará, em nome e em benefício dos titulares dos CRI, com o respectivo Imóvel como pagamento de parte da dívida do Fiduciante perante os titulares de CRI, que corresponda a metade do Valor de Avaliação, nos termos do Artigo 27, §§ 2º, 5º e 6º-A da Lei nº 9.514; (v) ao Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome da Fiduciária e a realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao Fiduciante, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos; (vi) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. O Fiduciante será comunicado na forma desta Escritura acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; (vii) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor; (viii) se o produto do segundo leilão não for suficiente para o pagamento integral das obrigações Garantidas, o Fiduciante continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias das Obrigações Garantidas; e (ix) Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. **5.2**. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: a) valor do Imóvel que será utilizado em caso de Leilão, é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, já incluindo o valor das benfeitorias e acessões; b) valor da dívida é aquele mencionado na Cláusula 1.5 acima, equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que o Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (iii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; e (iv) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação do Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridos pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato e eventuais tributos ou impostos que eram de responsabilidade do Fiduciante e não foram pagos. **5.3.** Importância a ser Restituída: A importância que eventualmente sobejar depois do primeiro ou segundo leilão será restituída ao Fiduciante. **5.4.** Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão

requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária. **5.4.1.** Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula 5.4. estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula. **5.4.2.** Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, até a data em que a Fiduciária o vier a ser imitido na posse.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO – 6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão, é de R$ [=] ([=]) **("Valor de Avaliação"),** conforme laudo de avaliação emitido por [=] em [=] ("Laudo de Avaliação"), o qual deverá ser atualizado anualmente, por uma das seguintes empresas avaliadoras: [=] ("Avaliadores Autorizados") passando o Valor de Avaliação a ser aquele definido no Laudo de Avaliação mais recente ou (b) o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior. **6.1.1.** Para os fins de verificação de suficiência de garantia pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário, se aplicável, conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado o valor disposto na Cláusula 6.1 acima, o qual será atualizado monetariamente devidamente atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a data da celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel até a data da realização do leilão. **6.1.3.** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fiduciante, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de titulares de CRI. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS – 7.1.** Registro do Contrato: Esse Contrato deverá ser registrado pelo Fiduciante, às suas expensas, no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de sua prenotação, a qual deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados de sua celebração, prorrogável automaticamente por igual período, desde que seja comprovada a devida diligência nos trâmites necessários para a obtenção do registro. **7.1.1.** O Fiduciante deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro do presente instrumento, entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) via digital desta Escritura de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como as certidões de matrícula do Imóvel contemplando o registro desta Escritura e demonstrando que o Imóvel se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames. **7.2.** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços: (a) se para o Fiduciante: **[=],** na [=] - CEP [=], São Paulo – SP - c/c para a Guardian - At.: Gustavo Sanchez Asdourian / Antonio Lopes - Telefone: (11) 3098-8910 - E-mail: gsa@guardian-gestora.com / acl@guardian-asset.com (b) se para a Fiduciária: **VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA** Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã - CEP 05501-900 São Paulo - SP - At.:

Departamento de Gestão - Telefone: (11) 3320-7474 - E-mail: atendimento@virgo.inc. **7.2.1-** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). **7.2.2**. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes. **7.3.** Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. 7.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, 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. **7.5**. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Escritura, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso. **7.6.** Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo. **7.7.** Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Escritura são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. **7.8.** Dia Útil: Para fins desta Escritura, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. **7.9.** Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. **CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO - 8.1.** Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. **8.2.** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato. **CLÁUSULA NONA - 9.- CERTIDÕES E DECLARAÇÕES**: a **Fiduciante** apresenta as Certidões de Inteiro Teor, negativas de ônus, da matrícula nº [=] do Livro nº [=] de Registro Geral do Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas desta cidade e Comarca de [=], em [=]; Escritura de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada nestas Notas, em [=], às Folhas n° XX, do Livro n° XX, pendente de registro; a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão nº: [=]. Expedição: [=]. E a certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751, de 2/10/2014. Emitida em [=].

9.1- Em caso de excussão desta Alienação Fiduciária e consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, e

observado o disposto no Art. 7º, incisos I a VI e parágrafos 1º e 2º da Lei Federal n.º 8.668/93, o Imóvel (i) não integrará o ativo da Securitizadora; (ii) não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Securitizadora; (iii) não comporá a lista de bens e direitos da Securitizadora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não poderá ser dado em garantia de débito de operação Securitizadora; (v) não será passível de execução por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não poderá ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas. **9.2.-** Pelas Partes foi me dito que: (i) leram e foram esclarecidas sobre o conteúdo da presente escritura; (ii) compreenderam inteiramente o teor deste ato, que representa fielmente à sua vontade e que o fazem sem reservas e sem incorrer em erro, dolo, coação, fraude, má-fé ou outro vício do consentimento; (iii) não têm dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anuem integralmente; (iv) aceitam e concordam com a presente, tal qual está redigida e lavrada, em todos os seus expressos termos e dizeres. [=]. Assim me disseram do que dou fé, me pediram e lhes lavrei esta escritura, que lida às partes, acharam conforme sua vontade e assinam, nos termos do Provimento CNJ número 149/2023, o presente ato é assinado eletronicamente pelas partes, dispensando as testemunhas instrumentárias, na forma da lei. Certifico ainda o recolhimento das custas cartorárias por meio dos DAJEs nºs XX. Eu, [=], Tabeliã Substituta, a digitei, dou fé, assino e subscrevo em público e raso.

ANEXO VI

MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE SUBSTIUIÇÃO DE CRÉDITO

À

[•]
[endereço]

Att.: **[•]**

REF.: SUBSTITUIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Cedente" ou "FII"), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, ("Gestora") neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, vêm, em caráter irrevogável e irretratável, **NOTIFICAR** V.Sas. a respeito do quanto segue;

1. Em [=], o Cedente celebrou o "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" com a **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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (**"Cessionária"** ou **"Securitizadora"** e **"Contrato de Cessão"**, respecitvamente).

2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente gostaria de realizar a substituição dos Créditos Imobiliários identificados abaixo, nos termos da Cláusula 2.9.2 do Contrato de Cessão.

Cliente	CPF/CNPJ	Matrícula	Cartório	Custodiante	Código CCI	Série CCI	Número IF	Saldo devedor à VP na data de referência

Esta notificação é assinada em caráter irrevogável e irretratável.

Atenciosamente,

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ANEXO V

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *"Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Aditamento"), as partes:

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Cedente" ou "FII"), neste ato representado por sua administradora **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários ("Administrador")neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

(o Cedente e a Cessionária doravante denominadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 27 de dezembro, as Partes formalizaram o "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");

(ii) as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim de retificar as Cláusulas 4.1.3. e 5.1.1. e o Anexo V do Contrato de Cessão de modo a refletir as alterações promovidas na Cláusula 4.1.3 e 5.1.1 acima; e

(iii) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Contrato de Cessão, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A deste Aditamento, sendo certo que as Partes estão autorizadas a celebrar este Aditamento sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), considerando que até o momento os CRI ainda não foram subscritos e/ou integralizados (conforme definidos no Contrato de Cessão).

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Contrato de Cessão.

2. DAS ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE CESSÃO

2.1. As Partes resolvem alterar a Cláusula 4.1.3. e 5.1.1. e o Anexo V do Contrato de Cessão de modo a refletir as alterações promovidas na Cláusula 4.1.3 e 5.1.1 acima, as quais vigorarão nos termos do Anexo A deste Aditamento.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

3.2. As Partes convencionam que os atos ou omissões do Cedente realizados em conformidade com as alterações ora promovidas neste Aditamento estão automaticamente convalidados, de modo que, em nenhuma hipótese, tais atos poderão ser entendidos como hipótese de recompra antecipada dos Créditos Imobiliários.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Registro: Este Aditamento será registrado, às exclusivas expensas do Cedente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua celebração. O Cedente enviará à Cessionária e à Cedente evidência do registro em até 5 (cinco) dias da data do registro.

4.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.3. Sucessão: O presente Adiamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, 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.

4.4. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Adiamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

4.5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Adiamento ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

4.6. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Adiamento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

4.7 Tributos: Todos os pagamentos resultantes deste Adiamento, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, o Cedente deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

4.8. Dia Útil: Para fins deste Adiamento, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Lei Aplicável: Este Adiamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Adiamento em forma eletrônica mediante processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, 05 de dezembro de 2024.

[Página de assinaturas do *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*]

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA *na qualidade de Cedente*

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

na qualidade de Cessionária

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato"), as partes:

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Cedente" ou "FII"), neste ato representado por sua administradora **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários ("Administrador")neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

(o Cedente e a Cessionária doravante denominadas, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

a) o FII é a pessoa indicada para a aquisição da propriedade dos 15 (quinze) imóveis, conforme descritos no Anexo I deste instrumento ("Imóveis"), nos termos do *"Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças"* celebrado em 22 de outubro de 2024 entre o **ATACADÃO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09 ("Vendedora") e o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Contrato Master") e das respectivas escrituras públicas a serem lavradas, conforme identificadas no Anexo I-A ("Escrituras Definitivas");

b) a aquisição dos Imóveis pelo Cedente será formalizada por meio da celebração das Escrituras Definitivas, as quais deverão ser finalizadas até a data de liquidação dos CRI (inclusive) (conforme abaixo definido);

c) mediante a lavratura das Escrituras Definitivas, o Cedente é/será titular de direitos creditórios em decorrência de cada *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças"*, ("Contratos de Locação"), os quais incluirão a totalidade dos alugueis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Devedora (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 4.1 e subitens dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

d) a Cessionária celebrará com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual emitirá as 15 (quinze) Cédulas de Crédito Imobiliário descritas no Anexo II ("CCI") para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

e) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 728, categoria S2, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514") e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430");

f) observadas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), o FII deseja ceder à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os quais serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 230ª emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário (**"**Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos nos artigos

12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

g) em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos Imobiliários; bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) ("Obrigações Garantidas"), foi pactuado que será constituída, pelo Cedente, a alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, nos termos das *"Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* celebradas entre o Cedente e a Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Escrituras de Alienação Fiduciária", respectivamente);

h) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme, nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia De Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"*, a ser celebrado entre a o Coordenador Líder, a Cessionária e o Cedente ("Contrato de Distribuição"); e

a) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as Escrituras Definitivas; (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) este Contrato; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (ix) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xii) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições estabelecidas ao longo deste Contrato. Além disso, (i) quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Contrato, conforme o caso; (v) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vi) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Contrato serão contados na forma prevista no artigo 224 na Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

2.1. Objeto. O objeto deste Contrato é a cessão pelo Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a presente cessão, observado o disposto neste Contrato ("Cessão de Créditos").

2.1.1. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora ao Cedente, bem como acessórios e ações detidos pelo Cedente e inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do FII nos Contratos de Locação, cabendo à Cessionária e ao Cedente, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas que estejam em sua esfera de atuação para preservar os Créditos Imobiliários.

2.3. Transferência de Titularidade. Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pelas CCI,

sendo que a Cessão de Créditos é formalizada por meio deste Contrato e da negociação das CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira ("B3"), sendo que tal negociação das CCI somente ocorrerá na data de pagamento do Valor da Cessão.

2.3.1. O Anexo II constante deste Contrato de Cessão contém a descrição de cada uma das CCI incluindo, mas não se limitando: (i) a devida qualificação das Partes; (ii) a identificação dos Imóveis; e (iii) a indicação da data de emissão das CCI, datas de vencimento, índice de correção, percentual dos Créditos Imobiliários que representam, valor total das CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. O Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

2.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa. O Cedente se obriga a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, conforme o caso, observado que, caso o Cedente receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 05 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar, sempre que possível, tal citação ou notificação ao Cessionário em tempo hábil para resposta.

2.5. Emissão dos CRI: Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários integralmente representados pelas CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

2.6. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Vendedora, na qualidade de devedora nos Contratos de Locação (nesta posição, identificada como "Devedora"), enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

(i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI, a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;

(iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

2.7. Destinação das Sobras: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária ao Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados pela Cessionária ao Cedente.

2.8. Destinação de Indenização: Caso seja devida qualquer montante a título de indenização no âmbito dos Contratos de Locação, esta deverá ser paga diretamente, pela Devedora à Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar os recursos decorrentes da indenização para quitação das Obrigações Garantidas.

2.8.1. Após o recebimento de qualquer indenização, a Cessionária, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar, obrigatoriamente, (a) o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso seja recebida a indenização (a.1) em valor igual ou superior ao saldo em aberto dos CRI; ou (a.2) referente à totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (b) a amortização extraordinária dos CRI, caso seja recebida Multa Indenizatória referente à determinados Créditos Imobiliários (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

2.8.2. Para fins deste Contrato de Cessão, Indenização significa a qualquer indenização (conforme definida em cada Contrato de Locação) a ser paga pela Devedora ao Cedente nos casos previstos nos respectivos Contratos de Locação.

2.8.3. Para fins de esclarecimento, o Cedente manterá a sua discricionariedade em relação à rescisão dos Contratos de Locação nas hipóteses neles permitidas, salvo se tal hipótese coincidir com um evento de Recompra Compulsória, situação na qual qualquer decisão de rescisão deverá seguir as orientações

de deliberação da Cessionária e dos Titulares de CRI descritas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. Todavia, fica convencionado que, independentemente da discricionariedade dada ao Cedente de rescindir os Contratos de Locação que dão origem aos Créditos Imobiliários, a Multa Indenizatória decorrente de tal rescisão deverá ser paga diretamente pela Devedora à Cessionária, nos termos desta Cláusula, sendo certo que a Cessionária deverá utilizar integralmente os recursos na indenização para quitação, integral ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula Quarta deste Contrato.

2.9. Substituição dos Créditos Imobiliários: Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 36 (trinta e seis) meses contados da respectiva Data de Fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora , desde atendam os requisitos abaixo indicados ("Substituição dos Créditos Imobiliários"):

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

2.9.1. Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento a este Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 abaixo.

2.9.2. Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Cessionária, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do presente Contrato de

Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

2.10. Notificação à Devedora: O Cedente se obriga a, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de pagamento do Valor da Cessão, operacionalizar o envio de notificação à Devedora, a ser firmada pelo Cedente e pela Securitizadora, a respeito da Cessão de Créditos, nos termos da minuta de notificação constante do Anexo III deste Contrato de Cessão ("Notificação de Cessão"), conforme previsto no artigo 290 do Código Civil, bem como instruindo a Devedora a efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários diretamente na conta corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341)., de titularidade da Securitizadora e vinculado ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado").

2.9. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.5 acima, o Cedente e a Cessionária declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto do presente Contrato de Cessão têm, na presente data, o valor nominal de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários").

3.2. Valor da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente, após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("Valor da Cessão"), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1. e seguintes abaixo.

3.2.1. Serão descontados do Valor da Cessão, por conta e ordem do Cedente: (a) as despesas *flat* conforme Anexo IV, para pagamento da totalidade das despesas incorridas com a estruturação da Oferta, descritas no Anexo IV ("Despesas Iniciais"); e (b) para constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), o montante o qual será utilizado pagamento das despesas recorrentes da Operação de Securitização, previstas no Anexo IV a este Contrato ("Despesas Recorrentes"). Todos os demais custos extraordinários da Operação de Securitização, conforme previsto no Termo de Securitização, serão pagos com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e, em caso de insuficiência dos mesmos, serão utilizados os recursos do Fundo de Despesas.

3.2.2. Descontados os valores indicados na Cláusula 3.1.1. acima, o que sobejar do Valor da Cessão será liberado pela Cessionária ao Cedente, na conta corrente nº 1513301-1, agência nº 0001-9, do Banco Daycoval 707 ("Conta de Recebimento"), à vista e em moeda corrente nacional. O pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária deverá ser realizado no mesmo Dia Útil da data em que ocorrer a integralização dos CRI, desde que todas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) estejam cumpridas e que os recursos referentes à integralização dos CRI sejam recebidos na Conta do Patrimônio Separado até às 17:30h. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, caso a Securitizadora tenha recebido algum montante dos recursos decorrentes da integralização dos CRI apenas após às 17:30h (exclusive), esta fará seus melhores esforços para que a liberação destes recursos para o Cedente ocorra na mesma data e, caso não seja possível, a Securitizadora poderá realizar a liberação destes recursos no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

3.2.3. Após o pagamento do Valor da Cessão, será dada, pelo Cedente à Cessionária, plena e geral quitação em relação aos valores pagos, valendo o comprovante de transferência/depósito na Conta de Recebimento, na forma prevista na Cláusula 3.2.1. acima, como comprovante de referida quitação.

3.3. Condições Precedentes da Cessão de Créditos. O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá desde que atendidas as respectivas condições e será em uma única parcela, condicionado à integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.3.1. abaixo ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis;

(b) protocolo deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

(c) lavratura das Escrituras Definitivas;

(d) registro do Termo de Securitização na B3, e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante;

(e) comprovação de custódia das CCI junto à Instituição Custodiante;

(f) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

(i) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelo Cedente e pelo Cessionário neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, na presente data e na data do pagamento integral do Valor da Cessão;

(j) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e

(k) não estar em curso nenhuma hipótese de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, conforme declarado pelo Cedente por meio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição).

3.3.1. Após a integralização dos CRI e do atendimento de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento do Valor da Cessão, nos termos das Cláusulas 3.2. acima.

3.3.2. O não atendimento da totalidade das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data acarretará a rescisão de pleno direito da presente cessão dos Créditos Imobiliários, não produzindo quaisquer efeitos de direito em relação à cessão dos referidos créditos, sem qualquer ônus às Partes.

3.4. Resolução da Cessão: A presente Cessão de Créditos será resolvida: (a) parcialmente quando a integralidade dos valores necessários para pagamento de todas as obrigações previstas no CRI no respectivo mês forem quitadas e houver excedente, conforme Termo de Securitização, ocasião em que os Créditos Imobiliários excedentes do respectivo mês serão restituídos ao Cedente; e (b) totalmente quando a integralidade dos CRI tenham sido amortizados/resgatados, ocasião em que os Créditos Imobiliários remanescentes serão restituídos ao Cedente.

CLÁUSULA QUARTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 4.1.1 a 4.1.4 abaixo, a Securitizadora deverá exigir a recompra parcial ou total dos Créditos Imobiliários, exigindo imediatamente o pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos nos termos da Cláusula 4.1.6 abaixo ("Recompra Compulsória").

4.1.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), o Cedente será obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância, e sem a anuência da Cessionária, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, alterem a Alienação Fiduciária dos Imóveis, quando constituídas, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(ii)pedido, por parte da Devedora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, a Devedora formular pedido de autofalência;

(iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Contrato, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei nª 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações");

(v)caso o Cedente, qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária;

(vi) caso haja a liquidação, dissolução ou insolvência do Cedente.

4.1.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra

Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo:

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso não seja operacionalizada a transferência das CCI perante a B3 em nome da Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão;

(iii) caso não seja observado o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, para que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas de, pelo menos, 10 (dez) Imóveis ("Constituição Mínima"), estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória se dará de maneira parcial, com relação aos Créditos Imobiliários decorrentes de Imóveis que seriam suficientes para o atingimento da Constituição Mínima;

(iv) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 2.9 deste Contrato de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade das Escrituras Definitivas e suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados pela ausência do registro, observada a Cláusula 4.1.6;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos conforme decisão judicial, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação da respectiva decisão, observada a Cláusula 4.1.6;

(vi) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos, conforme decisão arbitral ou administrativa que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da decisão arbitral ou administrativa: (i) não tenha sido judicializada pelo Cedente e/ou por

qualquer parte interessada; e (ii) não tenha tido seus efeitos revertidos/ suspensos, observada a Cláusula 4.1.6;

(vii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a outro fundo de investimento imobiliário gerido pela Gestora;

(viii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete o fluxo dos Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídos;

(ix) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa, enganosa, ou de forma relevante imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(x) comprovada violação, pelo Cedente ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício. Para fins deste Contrato de Cessão, "Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro" significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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 , conforme aplicáveis à Cedente;

(xi) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 4.1.6;

(xii) nas hipóteses de sinistro e desapropriação de qualquer um dos Imóveis em que ocorra a descontinuação do respectivo Contrato de Locação, ou, caso haja a continuação do respectivo Contrato de Locação com alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 4.1.6; e

(xiii) comprovado inadimplemento pelo FII ou por qualquer parte a eles relacionada, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante, bem como, caso comprovado inadimplemento, pelo Cedente, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, por meio de decisão judicial imediatamente exigível. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar a Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Cedente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do Cedente, de modo a afetar a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

(xiv) em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente à determinados Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 4.1.6; e

(xv) se a Devedora obtiver qualquer provimento jurisdicional relacionado aos Contratos de Locação, a este Contrato de Cessão ou quaisquer dos Documentos da Operação que impacte

negativamente fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou a capacidade da Cessionária de honrar tempestivamente com os compromissos pecuniários assumidos no âmbito do Termo de Securitização, observada a Cláusula 4.1.6.

4.1.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 4.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que seja deliberada o não acontecimento da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 4.1.6 abaixo.

4.1.4. O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI a ser calculado nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, bem como de eventuais Despesas (conforme abaixo definido), encargos moratórios; e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva recompra.

4.1.5. Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio nos endereços abaixo mencionados de notificação por escrito realizada pela Cessionária nesse sentido, nos termos da Cláusula 12.2. abaixo.

4.1.6. Em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória. As hipóteses de Recompra Compulsória indicadas nos itens "ii", "iii", "iv", "v" e "vi" da Cláusula 4.1.1 acima e no item "x" acima da Cláusula 4.1.2 acima ensejarão a Recompra Compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

4.2. Recompra Facultativa: o Cedente poderá realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado

da Data de Emissão, pelo valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a serem recomprados em relação ao saldo devedor dos CRI calculado na data efetiva da recompra, nos termos previstos no Termo de Securitização, acrescido de prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pela *duration* remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo: ("Recompra Facultativa", quando em conjunto com a Recompra Compulsória, "Recompra"):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

Duration Remanescente =

$$\frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

4.2.1. Para exercer a Recompra Facultativa, o FII deverá notificar, por escrito, a Cessionária, nesse sentido com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

4.3. Multa Indenizatória. O FII responderá pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, de modo que o FII pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Evento de Multa Indenizatória"):

(a) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

(b) em caso de desapropriação parcial dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, caso a Devedora decida permanecer na parte do Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigado ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de Desapropriação Total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou Desapropriação Parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo.

4.3.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o FII pagará à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de maneira proporcional ao Crédito Imobiliário impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Créditos Imobiliários; ou (iii) exclusivamente na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória descrito no item (c) acima, ao Valor de Recompra calculado de maneira proporcional aos Créditos Imobiliários impactados, deduzidos os montantes recebidos pela Cessionária em virtude das multas estipuladas na Cláusula 11 e subitens dos Contratos de Locação, caso o Cedente já as tenha recebido.

4.3.2. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

4.3.3. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

4.3.4. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

4.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória: Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até 5 (cinco) dias de atraso (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.4.1. O Cedente desde já reconhece como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária.

4.4.2. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Como finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, foi pactuado que será constituída pelo Cedente Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.1.1. As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da: (i) lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; ou (ii) data em que for divulgado o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, o que ocorrer por último, e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V a este Contrato, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI.

5.1.3. As Partes convencionam que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 10 (dez) Imóveis; e

(ii) em até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade dos Imóveis.

5.1.3. As Partes convencionam que a recompra integral de determinado Crédito Imobiliário importa na exoneração da Alienação Fiduciária correspondente ao seu respectivo Imóvel. De todo modo, recompras de determinados Créditos Imobiliários ou resoluções parciais da cessão de determinados Créditos Imobiliários não importam na exoneração (mesmo que parcial) do Imóvel correspondente, excetuados os casos de desapropriação parcial de um ou mais Imóveis, em que a Devedora decida pela manutenção do respectivo Contrato de Locação, caso em que será admitida a exoneração da alienação fiduciária outorgada para a parcela desapropriada do respectivo Imóvel

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Contratos de Locação serão exercidas pelo Cedente, sendo de sua responsabilidade, até integral liquidação dos Créditos Imobiliários:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora.

6.1.2 O Cedente, por sua Gestora, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelo Cedente; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelo Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações do Cedente. O Cedente declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato:

a) é um fundo de investimento imobiliário devidamente organizado, constituído e em funcionamento, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

b) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, em especial as relativas à cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

c) os seus representantes legais que assinam este Contrato têm e terão poderes para assumir as obrigações estabelecidas;

d) conforme lhe foi declarado quando da celebração do Contrato Master e das Escrituras Definitivas Lavradas, e no seu melhor conhecimento, os Créditos Imobiliários e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo ciência, até a presente data, sobre a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente de celebrar os Documentos da Operação;

e) responderá pela existência, titularidade, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 295 do Código Civil;

f) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

g) a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

7.2. Declarações da Cessionária. A Cessionária, neste ato, declara e garante que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

d) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

e) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;

f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

g) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

h) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

i) cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro); (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, 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 (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Cedente;

j) cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato de Cessão na realização de suas atividades, cumpram as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. Para fins deste Contrato, "Legislação Socioambiental" significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo 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;

k) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

l) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

m) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI; e

n) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições das Escrituras, dos Contratos de Locação, das Escrituras de Emissão de CCI, deste Contrato, do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização, incluindo a Coobrigação, tendo ciência que poderá, eventualmente, ser obrigada a pagar pelo Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado na data do evento, devidamente remunerado na forma prevista no Termo de Securitização.

7.3. Declarações Adicionais do Cedente. Adicionalmente, o Cedente declara e garante, na data de assinatura deste Contrato:

a) que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;

b) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam e não violarão qualquer disposição contida em seus atos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; e (iv) não resultam e não resultarão no inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações do Cedente;

c) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Cedente e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que o Cedente esteja sujeito;

d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades;

e) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações estabelecidas neste Contrato;

f) não se está utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

g) não possui intenção e não tem conhecimento de qualquer manifestação pela Devedora de sua intenção de denunciar ou rescindir os Contratos de Locação;

h) cumpre e faz com que seus representantes agindo em seu nome e benefício cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que: (i) conhece e entende as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (ii) os seus representantes não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Cessionária;

i) cumpre as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

j) conforme lhe foi declarado quando da celebração do Contrato Master e das Escrituras Definitivas Lavradas, e no seu melhor conhecimento, não incidem sobre os Imóveis quaisquer ônus, passivos, gravames ou descumprimento da legislação ambiental que possam: (i) prejudicar a presente Cessão de Créditos, a outorga e/ou excussão da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou das Alienações Fiduciária de Imóveis, e/ou (ii) afetar negativa e materialmente o valor dos Imóveis; e

k) os Contratos de Locação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas e válidas, sendo verdadeiros os termos neles indicados, não sendo de seu conhecimento, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação.

7.4. Veracidade das Declarações: As declarações prestadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão são válidas, ficando o Cedente responsável perante a Cessionária por eventuais prejuízos comprovados que decorram da insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência ou não atualidade das referidas declarações na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

8.1. Obrigações do Cedente. O Cedente obriga-se, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato, conforme aplicável, a:

a) cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato;

b) realizar: (i) a lavratura das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos gerais do Anexo V, em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; (ii) os respectivos protocolos das Escrituras de Alienação Fiduciária nos respectivos cartórios de registros de imóveis em até 3 (três) Dias Úteis contados das suas respectivas lavraturas;

c) protocolar as Escrituras Definitivas nos respectivos cartórios de registros de imóveis em até 3 (três) Dias Úteis das respectivas lavraturas;

d) envio pelo FII com aviso de recebimento das Notificações de Cessão para a Locatária na forma da Cláusula 2.8 acima;

e) contratar, às suas expensas, e manter contrata durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de *Rating*"), devendo ainda **(a)** solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Cedente nos termos deste Contrato; e **(b)** substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;

f) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula 7.1. acima até a data de pagamento do Valor da Cessão;

g) informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;

h) observada as Alienações Fiduciárias de Imóveis, manter os Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, restrições ou gravames, sendo permitida a constituição de ônus em caráter superveniente nos termos e limites permitidos na lei desde que as Alienações Fiduciárias de Imóveis outorgadas em garantias das Obrigações Garantias da presente Emissão tenham sempre prioridade de execução;

i) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula 7.3. acima até a data de pagamento do Valor da Cessão durante a vigência deste Contrato, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato

que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;

j) diligenciar para que a Devedora (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no respectivo Contrato de Locação, abrangendo a totalidade dos Imóveis; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Cedente encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento; e

k) transferir à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do seu recebimento, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que sejam excepcional e erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo de Vigência. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o adimplemento integral dos Créditos Imobiliários ou a recompra integral dos Créditos Imobiliários, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Tutela Específica. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas serão descontadas do valor a ser pago ao Cedente decorrente do pagamento do Valor da Cessão e as demais Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas do Cedente, conforme aplicável:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, no valor, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do patrimônio separado dos CRI, o valor mensal conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("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; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, (a) parcela única de implantação, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão , a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI, (a) parcela única

de implantação conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, para o registro das 15 CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro;

(iii) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

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

(iv) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/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, calculada pro rata die, se necessário;

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

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a título de implementação, será devida parcela única, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Contrato, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcela anual, conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) as parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário;

(iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de titulares dos CRI presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(vi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de

1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

(d) remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI no montante conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo IV deste Contrato de Cessão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(v) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do patrimônio separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e

de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (i) a (v) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(h) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, tais como custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(i) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(j) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(k) despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação

dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(l) despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias especiais de titulares dos CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será atualizado 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (1) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (2) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (3) garantias e (4) ao resgate antecipado dos CRI.

(m) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente

Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Cotas integrantes do patrimônio separado dos CRI;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre a Alienação Fiduciária de Cotas e/ou sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou da Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Contrato;

(xi) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xii) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas

em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xiii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Cotas integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que comprovadas; e

(xiv) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

12.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado. Ainda, quanto às despesas após o vencimento dos CRI, estas serão de responsabilidade do Cedente.

12.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, desde que vinculados à Operação de Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

12.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

12.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta.

12.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelo Cedente.

12.3. Despesas suportadas pelos titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

12.4. Fundo de Despesas: Na Primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Cessionária, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta Centralizadora.

12.4.1. Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Cedente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Cedente recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelo Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

12.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados pela Securitizadora para pagamento das Despesas Recorrentes, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dias Útil, verificar o Valor Mínimo do fundo de Despesas e, caso este não esteja sendo cumprido, enviar notificação neste sentido para o FII, solicitando sua recomposição.

12.4.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas

Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.4.4. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Cedente. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 12.1. acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

12.4.4.1. Na hipótese da cláusula acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o FII e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

12.4.4.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.4.4.4. Para fins deste Contrato, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira

linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, 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 patrimoniais.

12.5 Obrigação de Indenização: Ainda o Cedente obriga-se a indenizar e a isentar a Cessionária, 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, devidamente comprovados que venha a ser causados em decorrência: (i) do descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pelo Cedente serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações do Cedente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Cessionária em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Cessionária ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação.

12.5.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente ao Cedente, estes reembolsarão ou pagarão, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.5.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.5.1 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela

Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Registro: Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato será registrado, às exclusivas expensas do Cedente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua celebração. O Cedente enviará à Cessionária e à Cedente evidência do registro em até 5 (cinco) dias da data do registro.

13.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para o Cedente:

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros
CEP 05.419-001, São Paulo – SP
At.: Gustavo Sanchez Asdourian e Antonio Lopes
E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com

(b) se para a Cessionária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

13.2.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

13.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

13.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, 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.

13.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

13.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

13.7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.8. Tributos: Todos os pagamentos resultantes deste Contrato, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, o Cedente deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

13.9. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

13.10. Aditamentos: Exceto pelas alterações que não afetem os Créditos Imobiliários no âmbito dos Contratos de Locação, as Partes concordam que qualquer alteração a qualquer dos Documentos da Operação após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial conforme previsto

em cada Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato de Cessão poderá ser alterado, independentemente de assembleia especial dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, (ii) quando verificado de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

13.11. Indisponibilidade do IPCA/IBGE: Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Lei Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica mediante processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

IMÓVEIS	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	LOCARÁRIOS/ DEVEDORES	Endereço	Matrícula	CONTRATOS DE LOCAÇÃO	ESCRITURAS	CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
"Imóvel 1"	ATC 104 Atibaia	Atacadão S.A.	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 1").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 1	R$ 62.817.763,51
"Imóvel 2"	ATC 175 Presidente Prudente	Atacadão S.A.	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2º RGI Presidente Prudente	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 2").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 2	R$ 51.975.167,73.
"Imóvel 3"	ATC 237 Três Lagoas	Atacadão S.A.	Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*,	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 3	R$ 51.842.831,06.

					celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 3").		
"Imóvel 4"	ATC 145 Araraquara	Atacadão S.A.	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 4").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 4	R$ 46.555.396,16.
"Imóvel 5"	ATC 236 Barretos	Atacadão S.A.	Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, 30, Barretos/SP	81.080 RGI Barretos	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 5").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 5	R$ 41.080.305,82.
"Imóvel 6"	ATC 161 Anápolis	Atacadão S.A.	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 6	R$ 37.846.315,60.

					novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 6").		
"Imóvel 7"	ATC 208 Barra do Garças	Atacadão S.A.	Rodovia BR-070, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 7").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 7	R$ 27.882.570,06
"Imóvel 8"	ATC 195 Caraguatatuba	Atacadão S.A.	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 8").	"Escritura Pública de Compra e Venda" a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 8	R$ 62.241.099,24.
"Imóvel 9"	ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Atacadão S.A.	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024,	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 9	R$ 61.243.287,77.

					conforme aditado. ("Contrato de Locação 9").		
"Imóvel 10"	ATC 197 Lucas do Rio Verde	Atacadão S.A.	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 10").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 10	R$ 55.156.921,42
"Imóvel 11"	ATC 42 Maringá Fernão Dias	Atacadão S.A.	Rua Fernão Dias, Zona Armazém, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 11").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 11	R$ 47.679.909,79
"Imóvel 12"	ATC 179 Boa Vista	Atacadão S.A.	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 12	R$ 47.853.325,14.

					novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 12").		
"Imóvel 13"	ATC 45 Cuiabá Tijucal	Atacadão S.A.	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 13").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 13	R$ 74.791.742,02.
"Imóvel 14"	ATC 158 Fortaleza Eusébio	Atacadão S.A.	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877 2º RGI Fortaleza Eusébio	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças",* celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 14").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 14	R$ 44.811.814,23.
"Imóvel 15"	ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Atacadão S.A.	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária	R$ 40.271.007,98 .

					Outras Avenças”, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 15").	objetivando a alienação do Imóvel 15	

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
"CCI 1"	Representativa de 8,33% dos Créditos Imobiliários.	R$62.817.763,51	R$31.989.972,20
"CCI 2"	Representativa de 6,89% dos Créditos Imobiliários.	R$51.975.167,73	R$26.468.375,79
"CCI 3"	Representativa de 6,88% dos Créditos Imobiliários.	R$51.842.831,06	R$26.400.983,29
"CCI 4"	Representativa de 6,17% dos Créditos Imobiliários.	R$46.555.396,16	R$23.708.354,87
"CCI 5"	Representativa de 5,45% dos Créditos Imobiliários.	R$41.080.305,82	R$20.920.162,83
"CCI 6"	Representativa de 5,02% dos Créditos Imobiliários.	R$37.846.315,60	R$19.273.251,97
"CCI 7"	Representativa de 3,70% dos Créditos Imobiliários.	R$27.882.570,06	R$14.199.210,41
"CCI 8"	Representativa de 8,25% dos Créditos Imobiliários.	R$62.241.099,24	R$31.696.305,68
"CCI 9"	Representativa de 8,12% dos Créditos Imobiliários.	R$61.243.287,77	R$31.188.169,78
"CCI 10"	Representativa de 7,31% dos Créditos Imobiliários.	R$55.156.921,42	R$28.088.685,18
"CCI 11"	Representativa de 6,32% dos Créditos Imobiliários.	R$47.679.909,79	R$24.281.013,90
"CCI 12"	Representativa de 6,35% dos Créditos Imobiliários.	R$47.853.325,14	R$24.369.325,74
"CCI 13"	Representativa de 9,92% dos Créditos Imobiliários.	R$74.791.742,02	R$38.087.725,75

"CCI 14"	Representativa de 5,94% dos Créditos Imobiliários.	R$44.811.814,23	R$22.820.435,04
"CCI 15"	Representativa de 5,34% dos Créditos Imobiliários.	R$40.271.007,98	R$20.508.027,57

DESCRIÇÃO DAS CCI CEDIDAS

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.817.763,51 (sessenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, na Rua Sever do Vouga, nº 295, objeto da matrícula nº 117.091 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 402.677,97.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.975.167,73 (cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Constantino, nº 6.583, objeto da matrícula nº 73.515 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 333.174,15.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.842.831,06 (cinquenta e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado no Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, objeto da matrícula nº 27.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 332.325,84.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 46.555.396,16 (quarenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Avenida Aroeiras, nº 285, objeto da matrícula nº 144.137 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 298.432,03
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 41.080.305,82 (quarenta e um milhões, oitenta mil, trezentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barretos, estado de São Paulo, na Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, nº 30, objeto da matrícula nº 81.080 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 263.335,29.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.846.315,60 (trinta e sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quinze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na BR-060 Rodovia Anápolis/Brasília, na cidade de Anápolis, estado de Goiás, objeto da matrícula nº 85.255 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 242.604,59.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 7

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	7	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 27.882.570,06 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barra do Garças, estado de Mato Grosso, na Rodovia Federal BR-070, objeto da matrícula nº 75.289 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 178.734,42.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 8

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	8	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.241.099,24 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Caraguatatuba, estado de São Paulo, na Avenida José Herculano, nº 8.200, objeto da matrícula nº 64.113 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 398.981,41
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	9	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 61.243.287,77 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Duque de Caxias, nº 2.270, objeto da matrícula nº 48.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 392.585,18.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	10	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 55.156.921,42 (cinquenta e cinco milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso, na Avenida Universitária, 250-W, Parque da Emas, objeto da matrícula nº 31.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 353.570,01.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	11	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.679.909,79 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado na Rua Fernão Dias, Zona Armazém, na cidade de Maringá, estado de Paraná, objeto da matrícula nº 55.252 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 305.640,45.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	12	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.853.325,14 (quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Avenida Brasil, nº 2.516, Centenário, objeto da matrícula nº 15.399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 306.752,08.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	13	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 74.791.742,02 (setenta e quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 7.975, objeto da matrícula nº 82.269 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 479.434,24.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	14	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 44.811.814,23 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóveis localizados na cidade de Eusébio, estado de Ceará: (i) na margem esquerda da Avenida Eusébio de Queiroz, antes Estrada de Rodagem Messejana - Aquiráz, na localidade de Cauassú; e (ii) na Rodovia CE 040, nº 4.150, objeto, respectivamente, das matrículas 9.948 e 9.877 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, Estado de Ceará.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 287.255,22.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	15	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.271.007,98 (quarenta milhões, duzentos e setenta e um mil e sete reais e noventa e oito centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, estado de São Paulo, na Rua da Agricultura, nº 3.650, objeto da matrícula nº 72.816 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 258.147,49.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO III

MODELO DE NOTIFICAÇÃO À LOCATÁRIA

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

[=] ("Locatária")
CEP: [=]
At.: [=]

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao [descrever contrato de locação], conforme aditado ("Contrato de Locação") objetivando a locação por nós, **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("FII"), para V.Sa. do [descrever imóvel objeto da locação] ("Imóvel").

Em [=], o **FII** e 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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seu estatuto social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949 celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Inicial"), pelo qual o FII cedeu à Securitizadora a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação, incluindo a devida proporção do aluguel, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, as Indenização (definida abaixo), eventuais indenizações adicionais e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como eventual multa devida pela Locatária nos termos do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"), para que tais Créditos Imobiliários fossem utilizados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI").

Sendo assim, servimo-nos da presente para NOTIFICÁ-LOS, na forma do art. 290 do Código Civil, que os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Securitizadora, no âmbito da emissão dos CRI, sendo que, na forma acordada no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser, a partir da presente data, realizados na conta corrente 97843-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341) , de

titularidade da Securitizadora e vinculado ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado"), salvo expressa notificação alterando tal conta de pagamentos.

A instrução de pagamento acima prevista somente poderá ser alterada através de correspondência por escrito firmada pela Securitizadora, indicando outra conta corrente para pagamento.

Sendo o que se apresentava para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

[=]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 16.039,68	0,00%	R$ 16.039,68	R$ -	R$ 16.039,68	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	R$ -	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 83.950,00	0,00%	R$ 83.950,00	R$ -	R$ 83.950,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 3.040,00	0,00%	R$ 3.040,00	R$ -	R$ 3.040,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 8.852,60	0,00%	R$ 8.852,60	R$ -	R$ 8.852,60	0,00%
XP	Coordenador Lider	FLAT	Conforme o contrato de distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ -	R$ 3.320,42	0,00%
Cescon Barrieu	Assessor Legal	FLAT	R$ 140.000,00	9,65%	R$ 154.952,96	R$ -	R$ 154.952,96	0,04%
Mayer Brown	Assessor Legal	FLAT	R$ 160.000,00	6,15%	R$ 170.484,82	R$ -	R$ 170.484,82	0,04%
Vortx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	R$ -	R$ 17.927,57	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51	R$ -	R$ 3.585,51	0,00%
Vortx	Escriturador dos CRI - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Liquidante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
S&P Ratings	Rating (implantação)	FLAT	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	R$ -	R$ 90.000,00	0,03%
Luz Diagramação	Diagramador	FLAT	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	R$ -	R$ 10.000,00	0,00%
S&P Ratings	Rating (manutenção anual)	ANUAL	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00	R$ -	0,02%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ -	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42	R$ -	0,00%
Vórtx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
Vórtx	Liquidante	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ -	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$ 73,00	R$ 876,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 6.862,00	0,00%	R$ 6.862,00	R$ 82.344,00	R$ -	0,02%
Total					**R$ 758.866,20**	**R$ 254.895,38**	**R$ 621.318,61**	**0,23%**

ANEXO V

MINUTA DE ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

ESCRITURA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS. SAIBAM, todos quantos virem este instrumento público ou dele tomarem conhecimento que aos [=] dias do mês de [=] do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta Cidade e Comarca de [=], Estado [=], neste Cartório de [=] - Tabelionato de Notas, perante mim, [=], compareceram, justas e contratadas, a saber, **I – PARTES** - de um lado, **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Fiduciante" ou "FII"), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes: **1)** (=); e **2)** (=); e, de outro lado, **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 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por: (1) **OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 350.074.838-42, RG nº 25.993.630-3, possuidor do endereço eletrônico: olavo.meyer@virgo.inc e por (2) **TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA**, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF sob o nº 368.585.008-39, RG nº 30.120.010-5, possuidora do endereço eletrônico: talita.crestana@virgo.inc, ambos com endereço comercial no cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, adiante denominada ("Securitizadora" ou "Fiduciária"), (sendo o Fiduciante e a Fiduciária referidos em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"); todos através de videoconferência, nos termos do PROVIMENTO N. 149/2023, do Conselho Nacional de Justiça-CNJ, que dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado. Os presentes, reconhecidos como os próprios por mim, Tabeliã Substituta, por meio dos documentos exibidos, do que dou fé. E, pelas Partes, na forma representadas, foi-me dito que:

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES: (a) O Fiduciante é o legítimo proprietário do Imóvel, conforme descrito abaixo; **(b)** o Imóvel está locado em caráter atípico e sujeito ao artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91") pelo **ATACADÃO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09 ("Locatária") através da celebração do *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças"* celebrado em 01 de novembro de 2024, conforme aditado e definido no Contrato de Cessão ("Contrato de Locação") pelo período de 13 (treze) anos iniciando-se na data em que a Condição Suspensiva for verificada (conforme definida no Contrato de Locação) ("Prazo de Locação"); **(c)** em decorrência da celebração do Contrato de Locação, o Fiduciante passou a ser titular de créditos imobiliários na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação, em face da Locatária, os quais incluirão a totalidade dos alugueis mensais, bem como dos acessórios,

tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Locatária nos termos da Cláusula 4.1 e subitens do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"); **(d)** o Fiduciante emitiu, nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre o Fiduciante, na qualidade de emissor, e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), 15 (quinze) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários. As CCI representantes dos Créditos Imobiliários foram posteriormente cedidas à Fiduciária, nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), celebrado entre o Fiduciante, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária; **(e)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados pela Fiduciária aos certificados de recebíveis imobiliários da sua 230ª (Ducentésima Trigésima) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 1ª Série da 230ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo ANNECY 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"* ("Termo de Securitização e "Emissão", respectivamente), celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), sendo que os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito automático nos termos da Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais aplicáveis ("Oferta"), observado os termos e condições do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª séries da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado entre o Fiduciante, a Securitizadora e o Coordenador Líder, conforme definido no Contrato de Distribuição; **(f)** nos termos do Contrato de Cessão ficou acordado que, em garantia: (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos Imobiliários, bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as alienação fiduciária dos Imóveis pelo Fiduciante em favor da Fiduciária, nos termos desta Escritura e dos demais contratos de alienação fiduciária de imóveis, conforme descritas no Contrato de Cessão ("Alienação(ções) Fiduciária(s) de Imóvel(ies)"); **(g)** fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as Escrituras Definitivas (conforme definido no Contrato de Cessão); (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) esta Escritura (conforme definido abaixo) e as demais Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Contrato de Cessão); (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição;

(vii) o Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (xi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (ix) a lâmina da Oferta; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos); e **(h)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Escritura"), tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé. Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar a presente Escritura, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS: CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, o Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta de **(i) [descrição do imóvel conforme matrícula]** conforme descrito e caracterizado na respectiva matrícula, dispensada a transcrição de sua descrição na presente escritura, nos termos do parágrafo 1º do artigo 2 da Lei Federal nº 7.433/1985 ("Imóvel"), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações neles já realizadas e as que lhes forem acrescidas em qualquer momento no futuro, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel, seja por acessão física, industrial ou natural, independentemente de qualquer outra formalidade, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de desdobramentos, desmembramentos, estremeções, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros, bem como todos e quaisquer demais direitos relativos ao Imóvel que estes detenham ou venham a possuir ("Alienação Fiduciária"). **1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária**: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas. **1.2.1**. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida. 1.2.2. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514"), a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido de acordo com os seguintes títulos, devidamente registrados nos Cartórios de RGI: **[=]1.2.2**. A Locatária permanecerá na posse direta do imóvel e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel, e a ele será assegurado a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, bem como a utilização de todas as benfeitorias, acessões e equipamentos que eventualmente os guarneçam, exceto na hipótese de inadimplência, conforme disposto no inciso V do artigo 24 da Lei nº 9.514, observado o Contrato de Locação. 1.2.3. Para todos os fins e direitos, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS - 2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato de Cessão, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária como se nela estivessem transcritos. **2.1.1**. Descrição dos Créditos Imobiliários: **(i) Valor**: R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro

milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) **(ii) Prazo**: o Prazo de Locação do Imóvel pela Locatária , conforme acima definido; **(iii) Forma de Pagamento**: mensal; **(iv) Multa Indenizatória**: conforme prevista no Contrato de Locação; **(v) Atualização Monetária**: O valor do Aluguel deverá ser atualizado anualmente pela variação acumulada positiva (isto é, a variação acumulada no período, sendo que caso se verifique variação acumulada negativa no período, manter-se-á o aluguel nominal do período anterior) do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), tomando-se como parâmetro a variação de doze meses, conforme divulgada no mês imediatamente anterior a cada aniversário da Data-Base, não se admitindo a redução do valor nominal do Aluguel vigente; **(vi) Data de Início**: na data de lavratura de escritura de compra e venda do Imóvel, na qual o Fiduciante passou a ser proprietário do Imóvel. **2.1.2. Descrição das Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão**: **(i) Valor de Recompra**, nos termos do item **4.1.4** do Contrato de Cessão ("Valor de Recompra"): **(a) Valor**: deve ser equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI a ser calculado nos termos da Cláusula 4.1.4 do Contrato de Cessão, bem como de eventuais Despesas (conforme abaixo definido), encargos moratórios; e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva recompra; **(b) Prazo e Forma de Pagamento**: Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio nos endereços abaixo mencionados de notificação por escrito realizada pela Cessionária nesse sentido, nos termos da Cláusula 12.2. abaixo. **(ii) Valores devidos nas hipóteses de Multa Indenizatória**, nos termos do item **4.3.1** do Contrato de Cessão: **(a) Valor**: valor será equivalente: (i) ao Valor de Recompra Compulsória, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Recompra Compulsória calculado de maneira proporcional ao Crédito Imobiliário impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Créditos Imobiliários; ou (iii) exclusivamente na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória descrito no item (c) acima, ao Valor de Recompra calculado de maneira proporcional aos Créditos Imobiliários impactados, deduzidos os montantes recebidos pela Cessionária em virtude das multas estipuladas na Cláusula 11 e subitens dos Contratos de Locação, caso o Cedente já as tenha recebido; **(b) Prazo e Forma de Pagamento**: A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória **2.1.3. Descrição das Obrigações Garantidas dos CRI**: **(i) Emissão**: 230ª; **(ii) Série**: série única; **(iii) Quantidade de CRI**: ; **(iv) Valor dos CRI**: R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais); **(v) Valor Nominal Unitário** : R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; **(vi) Prazo da Emissão**: 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete); **(vii) Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula disposta na Cláusula 5.1. do Termo de Securitização; **(viii) Juros Remuneratórios**: [sobre

o Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a [=] ("Juros Remuneratórios"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização]; **(ix) Periodicidade de pagamento da Remuneração**: Mensais, sem carência; **(x) Data de Emissão**: 16 de dezembro de 2024; **(xi) Data de Vencimento Final**: 15 de dezembro de 2037; **(xii) Amortização e Data de Pagamento dos CRI**: Mensal, sem carência. **2.2.** Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - 3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas e as futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à quitação do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária e encargos moratórios, conforme aplicáveis, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas. **3.2**. Compromisso do Fiduciante: O Fiduciante se compromete a diligenciar para que a Locatária (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel, nos moldes em que é realizada nesta data, nos termos do Contrato de Locação, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvados os atos de responsabilidade da Locatária, que seguirão os termos e condições do Contrato de Locação. **3.3.** Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Garantia. **3.4.** Posse Direta: A posse direta do Imóvel fica investida à Locatária, pelo prazo do Contrato de Locação, e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, nos termos na Cláusula 1.2.2. acima, obrigando-se o Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo e o Contrato de Locação. **3.4.1.** O Fiduciante e a Fiduciária ratificam existir o Contrato de Locação no Imóvel. **3.4.2. EM VISTA DO DISPOSTO NA CLÁUSULA 3.4.1. ACIMA, PARA OS FINS DO §7º, DO ART. 27, DA LEI Nº 9.514, A FIDUCIÁRIA EXPRESSAMENTE DÁ SUA AQUIESCÊNCIA À LOCAÇÃO PRESENTE NO IMÓVEL, SEM QUALQUER RESTRIÇÃO**. **3.5.** Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, o Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. **3.6.** Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel e à construção nele existente, sendo certo que, para fins de cumprimento desta Cláusula 3.6.,

poderão ser apresentados quaisquer documentos aptos para a comprovação da referida adimplência **3.7.** Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei n.º 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias. 3.**8.** Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, o Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis competente o termo de quitação referente às Obrigações Garantidas ("Termo de Quitação"), emitido pela Fiduciária, consolidando-se no Fiduciante a propriedade plena do Imóvel. **3.7.1.** A Fiduciária deverá entregar o Termo de Quitação para o Fiduciante em até 5 (cinco) dias após a quitação integral das Obrigações Garantidas. **3.9.** Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente do Imóvel: As partes concordam que o Fiduciante poderá constituir garantia de alienação fiduciária, em segundo grau, sobre a propriedade superveniente do Imóvel e/ou extensão da Alienação Fiduciária, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, sem que, para isso, dependa de prévia e expressa anuência da Fiduciária. **3.10.** Mandato. Sem prejuízo das obrigações do Fiduciante mencionadas acima, o Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições desta Escritura, para realizar a averbação e o registro da presente Escritura, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome do Fiduciante para viabilizar a referida e o registro da presente Escritura, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO - 4.1. Possibilidade de Excussão de Garantia: O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, observados eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação ou no caso de declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão), depois de devidamente comunicadas ao Fiduciante, nos termos desta Cláusula, bastará para a configuração da mora. **4.1.1.** A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, ao Fiduciante, a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável, nos termos do §6º do artigo 22 da Lei nº 9.514. **4.1.2**. Após o decurso do prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver se caracterizado a mora, sem que haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, nos termos desta Escritura, a Fiduciária iniciará, sem qualquer formalidade adicional, o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação do Fiduciante, nos termos dos artigos 26, 27 e 27-A da Lei nº 9.514. **4.1.3.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 9.514, o Fiduciante será intimado para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os prêmios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições. Na hipótese de haver Imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia das Obrigações Garantidas, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. **4.1.4**. O simples

pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os acréscimos pactuados, bem como o pagamento parcial das Obrigações Garantidas, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando o Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada. **4.2.** Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos: (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos Titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após o prazo de carência de que trata a Cláusula 4.1.2. acima, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais; (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Cartório de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo Fiduciante ou por quem deva receber a intimação; (iii) a intimação será feita ao Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído; (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o Cartório de Registro de Imóveis competente ou de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; (v) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, nos termos do parágrafo 3º-B, do artigo 26 da Lei nº 9.514; e (vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca responsável pela diligência, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, ou menos, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. **4.2.1.** Presume-se que o Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. **4.2.2**. É de responsabilidade do Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio. **4.2.3.** Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a Cláusula 4.1.3. acima, sem a purgação da mora, o Cartório de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas respectivas matrículas do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. **4.2.4.** Nos termos do artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel. **4.3.** Obrigações do Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, o Fiduciante, obriga-se a: a)- não praticar, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, atos

que afastem a validade, eficácia e a vigência, em perfeita ordem, da presente Garantia; b)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (i) à assinatura desta Escritura; (ii) ao cumprimento de todas as suas obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor e (iii) à validade da Alienação Fiduciária de Imóvel; c)- cumprir integralmente as suas obrigações previstas expressamente no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação; d)- defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que seja movido em face do Fiduciante e que seja diretamente relacionado a ele e/ou às sociedades do seu mesmo grupo econômico, desde que, em todos os casos, possa afetar, de forma relevante, no todo ou em parte, o Imóvel, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante, conforme o caso; e)- não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sendo certo que, para fins de outorga da presente garantia, nos termos da Cláusula 12.2 do Contrato de Locação, o Fiduciante deverá obter a previa e expressa autorização da Locatária; f)- não, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou onerar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, excetuada a possibilidade de outorga de garantia em caráter superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514; g)- dar ciência desta Escritura e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições; h)- assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura e da Garantia aqui constituída; i)- mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída; j)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes da presente Escritura; k)- obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade desta Escritura; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações; l)- autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel, caso assim solicitado pela Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência e toda a documentação a ele relacionada; m)- pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel; e n)- diligenciar para que a Locatária (i) diligencie para que a Locatária renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação, abrangendo a totalidade do Imóvel; ou (ii) diligenciar para que a Locatária contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar à Securitizadora

o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento. **4.4.** Declarações do Fiduciante: O Fiduciante presta nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária: (i) é um fundo de investimento validamente constituído e em funcionamento em conformidade com a regulamentação aplicável e devidamente registrados na CVM; (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração, implementarem todas as operações aqui previstas e cumprirem todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade; (iii) está apto a cumprir as suas obrigações previstas nesta Escritura; (iv) não depende economicamente das outras Partes; (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura; (vi) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (vii) esta Escritura é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível do Fiduciante de acordo com os seus termos; (viii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que seja parte; (ix) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nesta Escritura; (x) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por assessores legais na sua negociação; (xi) as declarações e garantias prestadas pelo Fiduciante nesta Escritura são verdadeiras e corretas; (xii) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos; (xiii) não está se utilizando desta Escritura para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; (xiv) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento, não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação, tombamento ou demarcação de terras em trâmite, recaindo sobre o Imóvel, total ou parcialmente; (xv) possui patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome; (xvi) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento não há notificações ou autos de infração relativos à violação de normas tributárias, edilícias e de uso do solo, ambientais e trabalhistas relacionadas ao uso dos Imóveis ou à sua titularidade que possam ou venham a afetara presente Alienação Fiduciária; (xvii) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel, as atividades exercidas no Imóvel sempre foram conduzidas em cumprimento à legislação ambiental em vigor, de modo que lhe foi declarado o desconhecimento sobre qualquer condição ou evento que poderia constituir uma violação ou ser fundamento para qualquer violação da legislação ambiental, não havendo quaisquer investigações instauradas por autoridades, autos de infração impondo penalidades, processos administrativos ou judiciais, celebração de Termos de Ajustamento de Conduta, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental ou equivalente sobre os Imóveis ou sobre as atividades desenvolvidas nos Imóveis em razão de desrespeito às normas de proteção ao meio ambiente;(xix) a Alienação Fiduciária objeto desta Escritura não

configura fraude à execução, conforme o artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; (xx) declara e assegura que o Imóvel não tem natureza de bem essencial às suas atividades empresariais, ou e/ou de qualquer terceiro, renunciando expressamente, de forma irrevogável e irretratável, e na melhor forma de direito a quaisquer alegações futuras neste sentido, especialmente quanto direitos que pudessem advir do artigo 49, §3º, da Lei nº 11.101, sendo certo que a presente declaração é prestada de boa-fé, livre de vícios e no pleno exercício da autonomia privada que lhe é garantida no contexto de um negócio jurídico paritário; (xxi) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica do Fiduciante; (xxii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa; (xxiii) não há pendências judiciais ou administrativas que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pelo Fiduciante, de suas obrigações decorrentes desta Escritura; e **4.5.** Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante, nesta data, que: (i) é companhia securitizadora, registrada na CVM na categoria S2, sob o nº 728, em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor; (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; (iv) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (v) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e (vi) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciária as obrigações estabelecidas nesta Escritura.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL - 5.1. Alienação do Imóvel: Não purgada a mora dentro do prazo previsto na Cláusula 4.1.3. acima, e uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo e nos artigos 27 da Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita: (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público, nos termos e condições previstos no art. 27-A da Lei nº 9.514; (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado, no primeiro leilão pelo Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou pelo valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior. Sendo certo que as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços físicos e eletrônicos constantes na Cláusula 7.2. abaixo; (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI, conforme alínea "ii" acima, dos dois o maior, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas, atualizados,

com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do Imóvel; (iv) poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto na Cláusula 1.5. acima, caso em que a Fiduciária ficará, em nome e em benefício dos titulares dos CRI, com o respectivo Imóvel como pagamento de parte da dívida do Fiduciante perante os titulares de CRI, que corresponda a metade do Valor de Avaliação, nos termos do Artigo 27, §§ 2º, 5º e 6º-A da Lei nº 9.514; (v) ao Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome da Fiduciária e a realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao Fiduciante, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos; (vi) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. O Fiduciante será comunicado na forma desta Escritura acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; (vii) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor; (viii) se o produto do segundo leilão não for suficiente para o pagamento integral das obrigações Garantidas, o Fiduciante continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias das Obrigações Garantidas; e (ix) Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. **5.2**. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: a) valor do Imóvel que será utilizado em caso de Leilão, é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, já incluindo o valor das benfeitorias e acessões; b) valor da dívida é aquele mencionado na Cláusula 1.5 acima, equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que o Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (iii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; e (iv) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação do Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridos pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da presente Escritura e eventuais tributos ou impostos que eram de responsabilidade do Fiduciante e não foram pagos. **5.3.** Importância a ser Restituída: A importância que eventualmente sobejar depois do primeiro ou segundo leilão será restituída ao Fiduciante. **5.4.** Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a

Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária. **5.4.1.** Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula 5.4. estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula. **5.4.2.** Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, até a data em que a Fiduciária o vier a ser imitido na posse.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO - 6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão, é de R$ [=] ([=]) **("Valor de Avaliação"),** conforme laudo de avaliação emitido por [=] em [=] ("Laudo de Avaliação"), o qual deverá ser atualizado anualmente, por uma das seguintes empresas avaliadoras: [=] ("Avaliadores Autorizados") passando o Valor de Avaliação a ser aquele definido no Laudo de Avaliação mais recente ou (b) o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior. **6.1.1.** Para os fins de verificação de suficiência de garantia pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário, se aplicável, conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado o valor disposto na Cláusula 6.1 acima, o qual será atualizado monetariamente devidamente atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a data da celebração desta Alienação Fiduciária de Imóvel até a data da realização do leilão. **6.1.3.** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fiduciante, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de titulares de CRI. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS - 7.1.** Registro da Escritura: Esta Escritura deverá ser registrada pelo Fiduciante, às suas expensas, no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização (conforme definido no Contrato de Cessão) dos CRI, sendo certo que, caso o Fiduciante tenha constituído, no mínimo, 10 (dez) outras alienações fiduciárias em favor da Securitizadora, o prazo de registro desta Escritura no Cartório de Registro de Imóveis será de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI. **7.1.1.** O Fiduciante deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro do presente instrumento, entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) via digital desta Escritura de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como as certidões de matrícula do Imóvel contemplando o registro desta Escritura e demonstrando que o Imóvel se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames. **7.2.** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços: (a) se para o Fiduciante: **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA,** na Av. Pedroso de Morais, n° 1.553,

cj. 42, Pinheiros - CEP 05.419-001, São Paulo – SP - c/c para a Guardian - At.: Gustavo Sanchez Asdourian / Antonio Lopes - Telefone: (11) 3098-8910 - E-mail: gsa@guardian-gestora.com / acl@guardian-asset.com (b) se para a Fiduciária: **VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA** Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã - CEP 05501-900 São Paulo - SP - At.: Departamento de Gestão - Telefone: (11) 3320-7474 - E-mail: atendimento@virgo.inc. **7.2.1-** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). **7.2.2**. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes. **7.3.** Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. 7.4. Sucessão: A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, 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. **7.5**. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Escritura, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso. **7.6.** Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por esta Escritura ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo. **7.7.** Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Escritura são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. **7.8.** Dia Útil: Para fins desta Escritura, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. **7.9.** Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. **CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO - 8.1.** Legislação Aplicável: Esta Escritura será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. **8.2.** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos dessa Escritura. **CLÁUSULA NONA - 9.- CERTIDÕES E DECLARAÇÕES**: a **Fiduciante** apresenta as Certidões de Inteiro Teor, negativas de ônus, da matrícula nº [=] do Livro nº [=] de Registro Geral do Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas desta cidade e Comarca de [=], em [=]; Escritura de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada nestas Notas, em [=], às Folhas n° XX, do Livro n° XX, pendente de registro; a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão nº: [=]. Expedição: [=]. E a certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos

federais e à dívida ativa da União, Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751, de 2/10/2014. Emitida em [=].

9.1- Em caso de excussão desta Alienação Fiduciária e consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, e observado o disposto no Art. 7º, incisos I a VI e parágrafos 1º e 2º da Lei Federal n.º 8.668/93, o Imóvel (i) não integrará o ativo da Securitizadora; (ii) não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Securitizadora; (iii) não comporá a lista de bens e direitos da Securitizadora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não poderá ser dado em garantia de débito de operação Securitizadora; (v) não será passível de execução por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não poderá ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas. **9.2.-** Pelas Partes foi me dito que: (i) leram e foram esclarecidas sobre o conteúdo da presente escritura; (ii) compreenderam inteiramente o teor deste ato, que representa fielmente à sua vontade e que o fazem sem reservas e sem incorrer em erro, dolo, coação, fraude, má-fé ou outro vício do consentimento; (iii) não têm dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anuem integralmente; (iv) aceitam e concordam com a presente, tal qual está redigida e lavrada, em todos os seus expressos termos e dizeres. [=]. Assim me disseram do que dou fé, me pediram e lhes lavrei esta escritura, que lida às partes, acharam conforme sua vontade e assinam, nos termos do Provimento CNJ número 149/2023, o presente ato é assinado eletronicamente pelas partes, dispensando as testemunhas instrumentárias, na forma da lei. Certifico ainda o recolhimento das custas cartorárias por meio dos DAJEs nºs XX. Eu, [=], Tabeliã Substituta, a digitei, dou fé, assino e subscrevo em público e raso.

ANEXO VI

MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE SUBSTIUIÇÃO DE CRÉDITO

À

[•]
[endereço]

Att.: [•]

REF.: SUBSTITUIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Prezados Senhores,

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Cedente" ou "FII"), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, ("Gestora") neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, vêm, em caráter irrevogável e irretratável, **NOTIFICAR** V.Sas. a respeito do quanto segue;

1. Em [=], o Cedente celebrou o "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" com a **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 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (**"Cessionária"** ou **"Securitizadora"** e **"Contrato de Cessão"**, respecitvamente).

2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente gostaria de realizar a substituição dos Créditos Imobiliários identificados abaixo, nos termos da Cláusula 2.9.2 do Contrato de Cessão.

Cliente	CPF/CNPJ	Matrícula	Cartório	Custodiante	Código CCI	Série CCI	Número IF	Saldo devedor à VP na data de referência

Esta notificação é assinada em caráter irrevogável e irretratável.

Atenciosamente,

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

celebrado com a

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Datado de 27 de novembro de 2024

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada no forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), da Lei n.º 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	Significa a BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários.
"Agente Fiduciário"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "Garantia":	A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade do FII, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início "	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, 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 patrimoniais.
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial":	Conforme definido na Cláusula Quatorze deste instrumento;
"Atacadão" ou "Locatária" ou "Devedora":	**ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, a BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324. O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br – BDO RCS Auditores Independentes; CNPJ: 54.276.936-0001-79; endereço Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, São Paulo – SP; At.: Paulo Sérgio Barbosa - Contador CRC 1 SP 120359/O-8 Código CVM: 10324; contato Tel: 55 11 3848 – 5880 ; por e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br ; Site: https://www.bdo.com.br/).;
"Aviso ao Mercado":	significa o aviso ao mercado da Oferta, relativo aos CRI, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;
"Agente Liquidante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"Boletim de Subscrição":	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedente" ou "FII":	**ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08;
"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Código ANBIMA":	Significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor nesta data;
"Conta do Patrimônio Separado":	É a conta corrente n.º 97843-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* " celebrado entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o FII;
"Contratos de Locação":	Em conjunto, os "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças*", celebrados entre o Cedente e o Atacadão, conforme identificados no Anexo IX;
"Contrato Master":	Significa o "*Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*" celebrado em 22 de outubro de 2024 entre a Locatária e o FII;
"Coordenador Líder":	

	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários ":	Significam os direitos creditórios decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis mensais lá previstos, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pelo Atacadão, nos termos da Cláusula 4.1 e subitens dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação;
"Créditos do Patrimônio Separado":	significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) a Garantia; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
"CRI em Circulação":	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Locatária ou do FII; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Locatária ou ao FII, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;
"CRI ":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Emissora, em série única;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	Tem o significado previsto no item (iii) da Cláusula 3.5 abaixo;
"Data de Vencimento ":	É o dia 15 de dezembro de 2037;

"Data de Integralização dos CRI":	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
"Data de Emissão":	É o dia 16 de dezembro de 2024;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) as Escrituras Definitivas; (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (ix) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xii) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão, em série única, da Emissora;
"Emissora":	**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ;
"Escrituras Definitivas":	significam as escrituras de compra e venda tendo por objeto a aquisição dos Imóveis pelo FII, conforme identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização;

"Escritura de Emissão de CCI ":	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre o FII e a Instituição Custodiante, por meio do qual o FII emitiu as CCI;
"Fundo de Despesas":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 a este Termo de Securitização;
"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Significam os Imóveis a serem adquiridos pelo FII através da celebração das Escrituras Definitivas, conforme descritos no Anexo IX;
"Instituição Custodiante"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Investidores Qualificados":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos no artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei de Locação":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei n.º 10.931":	É a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei n.º 6.385":	É a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n.º 9.514":	É a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei n.º 14.430":	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro ":	significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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 Socioambiental":	significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo 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.
"Medida Provisória n.º 2.158-35":	É a Medida Provisória n.º 2.158, de 24 de agosto de 2001;
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária;
"Obrigações Garantidas":	Significam (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos Imobiliários; bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida);
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, inciso (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abarcará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Garantia, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração do respectivo CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do respectivo CRI, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação e a definição, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI; **(ii)** da quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI e será divulgado por meio do Anúncio de Início da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430, com a consequente 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 CRI a eles afetados;
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor.
"Remuneração"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme

	alterada;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Recompra Facultativa"	Significa a possibilidade do Cedente realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, pelo valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a serem recomprados em relação ao saldo devedor dos CRI calculado na data efetiva da recompra, nos termos previstos na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, acrescido de Prêmio, conforme abaixo definido;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	O presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*";
"Titulares dos CRI":	São os investidores detentores de CRI; e
"Valor da Cessão":	O preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente ao valor de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), a ser pago pela Emissora ao Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	R$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.2. Autorização: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos temos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 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 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.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pelas quais as CCI foram emitidas, encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. O Cedente declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

2.4. Substituição dos Créditos Imobiliários: Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 36 (trinta e seis) meses contados da respectiva data de fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora, desde atendam os requisitos abaixo indicados ("Substituição dos Créditos Imobiliários"):

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos Titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

2.4.1. Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o presente Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 do Contrato de Cessão.

2.4.2. Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Emissora, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

2.5. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.5.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.5.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.6. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

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

2.8. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente, o Valor da Cessão, nos prazos e termos previstos no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

a) Emissão: 230ª (ducentésima trigésima);

b) Série: única;

c) Data de Emissão: 16 de dezembro de 2024;

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) CRI, com a possibilidade de aumento da Oferta em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de, incialmente, R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), com a possibilidade de aumento da Oferta em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional;

f) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

g) Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI inicialmente ofertado poderá ser aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte

e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM, podendo ser emitidos pela Emissora até a data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Lote Adicional"). Caso ocorra o aumento na quantidade de CRI originalmente ofertada, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado de maneira a refletir a quantidade de CRI efetivamente emitido, mediante a celebração de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de realização de assembleia especial de titulares de CRI;

h) Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2037 ("Data de Vencimento");

i) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados pelas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;

j) Reajuste: Não aplicável;

k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

l) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,42% (sete inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo;

n) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), observado que o primeiro pagamento de Remuneração deverá ocorrer a partir de 15 de fevereiro de 2025;

o) Regime Fiduciário: Sim;

p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

q) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

r) Garantia flutuante: Não;

s) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, em garantia das Obrigações Garantidas, foi avençado no Contrato de Cessão a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;

t) Código ISIN: BRIMWLCRIKR6 ;

u) Procedimento de *Bookbuilding*: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação e a definição, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: (i) da taxa da Remuneração dos CRI; (ii) da quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI e será divulgado por meio dos Meios de Comunicação (conforme definido no Contrato de Distribuição), em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.

v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão deverão ser utilizados para pagamento de gastos decorrentes dos Imóveis, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea "e" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1 Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, junto **(i)** a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento dos CRI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado") de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

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

NIk = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização.

NIk-1= valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, o "dut" será igual a 20 (vinte) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" as datas da Tabela de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI do Anexo I;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

3.5.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,42% (sete inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = a taxa a ser apurada de acordo com a cláusula 3.6. acima acima, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

3.7. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa = conforme definido na Cláusula 3.6 acima;
TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

3.8 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de

dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da data de vencimento dos CRI.

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável; e

(h) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão liberados para a Cedente na Conta de Livre Movimentação, a titulo de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados (i) na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão

ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de Bookbuilding; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração no IPCA; (e) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (f) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA. 3.11.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e a Garantia, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

3.13. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

3.14. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e do art. 19 do "*Código de Ofertas Públicas*", ambos expedidos pela ANBIMA e conforme atualmente em vigor (em conjunto com os demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, "Normativos ANBIMA"), no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, inciso (b), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo); e (iii) a disponibilização

do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias: 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 da emissão do CRI..

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, será constituída pelo Cedente as Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.1.2. As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V ao Contrato de Cessão, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI.

5.1.3. As Partes convencionam que as Escrituras Definitivas e as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 10 (dez) Imóveis; e

(ii) em até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade dos Imóveis.

5.1.5. As Partes convencionam que a recompra integral de determinado Crédito Imobiliário importa na exoneração da Alienação Fiduciária correspondente ao seu respectivo Imóvel. De todo modo, recompras de determinados Créditos Imobiliários ou resoluções parciais da cessão de determinados Créditos Imobiliários não importam na exoneração (mesmo que parcial) do Imóvel correspondente, excetuados os casos de desapropriação parcial de um ou mais Imóveis, em que a Devedora decida pela manutenção do respectivo Contrato de Locação, caso em que será admitida a exoneração da alienação fiduciária outorgada para a parcela desapropriada do respectivo Imóvel.

.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra

Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de recompra compulsória nas hipóteses de Eventos de Recompra Não Automática (conforme definido no Contrato de Cessão), (ii) ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; e (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) acima, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

6.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto no item (iii) nesta Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver; e (iii) do prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pela duration remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo ("Prêmio"):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

$$\textit{Duration Remanescente} = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

6.1.3. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da Recompra Facultativa e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

6.1.4. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3. do Contrato de Cessão; (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

6.2.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (iii) da Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do Prêmio.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas aos Eventos de Recompra Automática:

6.3.1 Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), o Cedente será obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância, e sem a anuência da Emissora, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, alterem a Alienação Fiduciária dos Imóveis, quando constituídas, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(ii) pedido, por parte da Devedora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, a Devedora formular pedido de autofalência;

(iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Contrato, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) caso o Cedente, qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora;

(vi) caso haja a liquidação, dissolução ou insolvência do Cedente.

6.3.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo:

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso não seja operacionalizada a transferência das CCI perante a B3 em nome da Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão;

(iii) caso não seja observado o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, para que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas de, pelo menos, 10 (dez) Imóveis ("Constituição Mínima"), estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações

Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória se dará de maneira parcial, com relação aos Créditos Imobiliários decorrentes de Imóveis que seriam suficientes para o atingimento da Constituição Mínima;

(iv) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade das Escrituras Definitivas e suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados pela ausência do registro, observada a Cláusula 6.3.4;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos conforme decisão judicial, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação da respectiva decisão, observada a Cláusula 6.3.4;

(vi) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos, conforme decisão arbitral ou administrativa que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da decisão arbitral ou administrativa: (i) não tenha sido judicializada pelo Cedente e/ou por qualquer parte interessada; e (ii) não tenha tido seus efeitos revertidos/ suspensos, observada a Cláusula 6.3.4;

(vii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a outro fundo de investimento imobiliário gerido pela gestora da Cedente;

(viii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete o fluxo dos Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídos;

(ix) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa, enganosa, ou de forma relevante imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(x) comprovada violação, pelo Cedente ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou

estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício;

(xi) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4;

(xii) nas hipóteses de sinistro e desapropriação de qualquer um dos Imóveis em que ocorra a descontinuação do respectivo Contrato de Locação, ou, caso haja a continuação do respectivo Contrato de Locação com alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4; e

(xiii) comprovado inadimplemento pelo Cedente ou por qualquer parte a eles relacionada, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante, bem como, caso comprovado inadimplemento, pelo Cedente, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, por meio de decisão judicial imediatamente exigível. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar a Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Cedente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do Cedente, de modo a afetar a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

(xiv) em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente à determinados Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 6.3.4; e

(xv) se a Devedora obtiver qualquer provimento jurisdicional relacionado aos Contratos de Locação,

a este Contrato de Cessão ou quaisquer dos Documentos da Operação que impacte negativamente fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou a capacidade da Cessionária de honrar tempestivamente com os compromissos pecuniários assumidos no âmbito do Termo de Securitização, observada a Cláusula 6.3.4.

6.3.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.1.7.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que seja deliberada o não acontecimento da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI.

6.3.3.1 Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio de notificação por escrito realizada pela Emissora nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão.

6.3.4. Em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória. As hipóteses de Recompra Compulsória indicadas nos itens “ii”, “iii”, “iv”, “v” e “vi” da Cláusula 6.3.1 acima e no item “x” da Cláusula 6.3.2 acima, ensejarão a Recompra Compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

6.4. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.4.1. Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que o FII pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Evento de Multa Indenizatória”):

(a) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão;

(b) em caso de desapropriação parcial dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, caso a Devedora decida permanecer na parte do Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigado ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão abaixo; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de Desapropriação Total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou Desapropriação Parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão abaixo.

6.5. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.6. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

6.7. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

6.8. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre a Garantia a eles vinculada, o Fundo de Despesas e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações

relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei n.º 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

7.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

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

7.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos, do Fundo de Despesas, oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

7.4.2. Todos os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, da aplicação do Fundo de Despesas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos neste Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2025.

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

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o FII após a realização do Patrimônio Separado.

7.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, em substituição aos dispostos anteriormente, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.1, alínea (a), item (i) abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

7.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pelo FII em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

7.6.1. O FII, por seu gestor, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelo FII; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelo FII.

7.6.2. Adicionalmente, a partir da presente data, caberá à Securitizadora diretamente:

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e na Garantia;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, no Dia Útil subsequente ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação da Garantia quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA OITAVA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

8.1.1. O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

8.2. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de, no máximo, 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

8.4. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

8.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

8.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

8.6. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei n.º 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

8.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e (b) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

9.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas da seguinte maneira, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas do Valor da Cessão, por conta e orem

da Cedente, conforme indiadas no Anexo VIII, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão; e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, o valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (iii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, (a) parcela única de implantação conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, conforme expresso no Anexo VIII, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária

pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(iv) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/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, calculada pro rata die, se necessário;

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

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;

(d) remuneração do Escriturador e do Agente Liquidantes dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador e do Agente Liquidantes dos CRI no montante conforme expresso no conforme expresso no Anexo VIII, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*.

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; e

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(i) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e

(iii) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(i) despesas com Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos seguintes termos:

(i) todos envolvidos com as Assembleias Especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso.

(j) despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será atualizado 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos

operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

(x) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xii) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xiii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, desde que necessárias e comprovadas; e

(xiv) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

9.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do FII.

9.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e o FII, para

referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

9.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelo FII.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo FII, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

9.4. Fundo de Despesas: Na Primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta Centralizadora.

9.4.1. Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Cedente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Cedente recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelo Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização.

9.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados pela Securitizadora para pagamento das Despesas Recorrentes, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dias Útil, verificar o Valor Mínimo do fundo de Despesas e, caso este não esteja sendo cumprido, enviar notificação neste sentido para o FII, solicitando sua recomposição.

9.4.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer

garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Cedente. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 9.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

9.4.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

9.4.3.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: A Cedente se obrigou a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco")

para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado), nos termos da legislação e regulamentação aplicável). A Cedente deverá diligência para que o Relatório de Rating definitivo seja emitido anteriormente à primeira Data de Integralização.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das 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:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

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

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de

investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) é e será responsável pela origem e existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(ix) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou do FII e/ou da Cedente de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

12.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

12.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) saldo devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;

(g) valor recebido da Locatária;

(h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;

(i) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e

(j) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 7.5.6 acima.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

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

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo FII, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(vi) 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;

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

(viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no Artigo 17 e no parágrafo 2 do Artigo 35 da Resolução CVM 60;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem do FII, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e agente liquidante;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais,

Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, 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;

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

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

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

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora,

independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar 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, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, 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, nos prazos indicados na Cláusula 12.2 acima;

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

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.

12.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua

nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;

(d) 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;

(e) verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Garantia. Dessa forma, tendo em vista a existência de condições suspensivas previstas na Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da referida Garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da Garantia caso as condições acima não sejam implementadas; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) 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;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Garantia, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição da Garantia, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, o FII ou o Cotista para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Locatária, do FII ou da Emissora, conforme o caso;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(o) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Garantia e às 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 previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

13.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) parcela única de implantação conforme descrita no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia de vencimento da parcela do item (i) no ano imediatamente subsequente , e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. A primeira parcela do item "i" acima será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação.

13.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à

amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.4.3. Os valores referidos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário

13.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

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

13.4.6 As remunerações citadas nesta cláusula poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

13.4.7 As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal e/ou Recibo, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, no sistema da Emissora, através do link: https://virgoatendimento.zendesk.com/hc/pt-br.

13.5. Despesas. O FII ou a Emissora, esta, por sua vez, com os recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelo FII, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv)

locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

13.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas ao FII e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

13.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo FII, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5.4. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: 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 da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 13.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

13.10. Obrigação: 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 presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

13.12. Prévia Deliberação: 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 em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

(a) 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;
(b) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 14.4 abaixo; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e 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:

(i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
(ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(iii) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou
(iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(a) pela Emissora;
(b) pela CVM;
(c) pelo Agente Fiduciário; ou
(d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

14.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://virgo.inc/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.4.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. abaixo.

14.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular 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 os endereços de e-mail dos Titulares dos

CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.5.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

14.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes do FII, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.4 Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.9.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.10 Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no

âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

14.11 Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; e (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

14.11.1 São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

14.11.2 É vedado às Assembleias Especiais referidas na Cláusula 14.10 acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Especiais, que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria, somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares dos CRI da respectiva série afetada, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Quatorze.

14.11.3 As Assembleias Especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, observados os quóruns previstos na Cláusula 14.9 acima em relação à respectiva série.

14.11.4. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.11.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelo FII e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.11.6. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

14.11.7. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 14.11.6 acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.8. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 14.11.6 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

14.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de Securitização:

As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.13. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei n.º 11.033/2004, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/2004"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("Lei 8.981/1995")).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como

pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, com a redação dada pelo Decreto n.º 11.374, de 1º de janeiro de 2023.

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

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

sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

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

15.3 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

15.4. IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (https://virgo.inc/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 14 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja custodiado junto à Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo. Adicionalmente, a Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, 207, 16° andar, cj 162, Butantã

CEP 05501-030, São Paulo/SP

Tel.: (11) 3320-7474

A/C: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

E-mail: atendimento@virgo.inc

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: Ana Eugênia de Jesus Souza
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

para o Escriturador:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP

Telefone: (11) 3030-7177
At.: Alcides Fuertes Junior / Fernanda Acunzo Mencarini
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Site: www.vortx.com.br

para o Agente Liquidante:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: At. Alcides Fuertes Junior/ Fernanda Acunzo Mencarini
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Site: www.vortx.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico; ou (c) por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme abaixo definido), 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 Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

18.2.1. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: <https://tinyurl.com/2hwea8b9>. Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

19.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da suficiência, veracidade,

precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de Securitização.

19.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Securitização é firmado eletronicamente.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

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

Página de assinaturas do "***Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada***"

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana

Cargo: Procuradora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

Cargo: Diretor de Compliance

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/01/2025	0,0000%	NÃO
2	17/02/2025	0,5729%	SIM
3	17/03/2025	0,6494%	SIM
4	15/04/2025	0,6336%	SIM
5	15/05/2025	0,6579%	SIM
6	16/06/2025	0,6075%	SIM
7	15/07/2025	0,6667%	SIM
8	15/08/2025	0,5836%	SIM
9	15/09/2025	0,6455%	SIM
10	15/10/2025	0,6204%	SIM
11	17/11/2025	0,5914%	SIM
12	15/12/2025	0,6897%	SIM
13	15/01/2026	0,6944%	SIM
14	18/02/2026	0,6993%	SIM
15	16/03/2026	0,7042%	SIM
16	15/04/2026	0,7092%	SIM
17	15/05/2026	0,7143%	SIM
18	15/06/2026	0,7194%	SIM
19	15/07/2026	0,7165%	SIM
20	17/08/2026	0,6889%	SIM
21	15/09/2026	0,7353%	SIM
22	15/10/2026	0,7407%	SIM
23	16/11/2026	0,7463%	SIM
24	15/12/2026	0,7519%	SIM
25	15/01/2027	0,7576%	SIM
26	15/02/2027	0,7634%	SIM
27	15/03/2027	0,7692%	SIM
28	15/04/2027	0,7752%	SIM
29	17/05/2027	0,7813%	SIM
30	15/06/2027	0,7874%	SIM
31	15/07/2027	0,7937%	SIM
32	16/08/2027	0,8000%	SIM
33	15/09/2027	0,8065%	SIM
34	15/10/2027	0,8130%	SIM
35	16/11/2027	0,8197%	SIM
36	15/12/2027	0,8264%	SIM
37	17/01/2028	0,8333%	SIM
38	15/02/2028	0,8403%	SIM

39	15/03/2028	0,8475%	SIM
40	17/04/2028	0,8547%	SIM
41	15/05/2028	0,8621%	SIM
42	16/06/2028	0,8696%	SIM
43	17/07/2028	0,8772%	SIM
44	15/08/2028	0,8850%	SIM
45	15/09/2028	0,8929%	SIM
46	16/10/2028	0,9009%	SIM
47	16/11/2028	0,9091%	SIM
48	15/12/2028	0,9174%	SIM
49	15/01/2029	0,9259%	SIM
50	15/02/2029	0,9346%	SIM
51	15/03/2029	0,9434%	SIM
52	16/04/2029	0,9524%	SIM
53	15/05/2029	0,9615%	SIM
54	15/06/2029	0,9709%	SIM
55	16/07/2029	0,9804%	SIM
56	15/08/2029	0,9901%	SIM
57	17/09/2029	1,0000%	SIM
58	15/10/2029	1,0101%	SIM
59	16/11/2029	1,0204%	SIM
60	17/12/2029	1,0309%	SIM
61	15/01/2030	1,0417%	SIM
62	15/02/2030	1,0526%	SIM
63	15/03/2030	1,0638%	SIM
64	15/04/2030	1,0753%	SIM
65	15/05/2030	1,0870%	SIM
66	17/06/2030	1,0989%	SIM
67	15/07/2030	1,1111%	SIM
68	15/08/2030	1,1236%	SIM
69	16/09/2030	1,1364%	SIM
70	15/10/2030	1,1494%	SIM
71	18/11/2030	1,1628%	SIM
72	16/12/2030	1,1765%	SIM
73	15/01/2031	1,1905%	SIM
74	17/02/2031	1,2048%	SIM
75	17/03/2031	1,2195%	SIM
76	15/04/2031	1,2346%	SIM
77	15/05/2031	1,2500%	SIM
78	16/06/2031	1,2658%	SIM
79	15/07/2031	1,2821%	SIM
80	15/08/2031	1,2987%	SIM
81	15/09/2031	1,3158%	SIM
82	15/10/2031	1,3333%	SIM
83	17/11/2031	1,3514%	SIM
84	15/12/2031	1,3699%	SIM

85	15/01/2032	1,3889%	SIM
86	16/02/2032	1,4085%	SIM
87	15/03/2032	1,4286%	SIM
88	15/04/2032	1,4493%	SIM
89	17/05/2032	1,4706%	SIM
90	15/06/2032	1,4925%	SIM
91	15/07/2032	1,5152%	SIM
92	16/08/2032	1,5385%	SIM
93	15/09/2032	1,5625%	SIM
94	15/10/2032	1,5873%	SIM
95	16/11/2032	1,6129%	SIM
96	15/12/2032	1,6393%	SIM
97	17/01/2033	1,6667%	SIM
98	15/02/2033	1,6949%	SIM
99	15/03/2033	1,7241%	SIM
100	18/04/2033	1,7544%	SIM
101	16/05/2033	1,7857%	SIM
102	15/06/2033	1,8182%	SIM
103	15/07/2033	1,8519%	SIM
104	15/08/2033	1,8868%	SIM
105	15/09/2033	1,9231%	SIM
106	17/10/2033	1,9608%	SIM
107	16/11/2033	2,0000%	SIM
108	15/12/2033	2,0408%	SIM
109	16/01/2034	2,0833%	SIM
110	15/02/2034	2,1277%	SIM
111	15/03/2034	2,1739%	SIM
112	17/04/2034	2,2222%	SIM
113	15/05/2034	2,2727%	SIM
114	15/06/2034	2,3256%	SIM
115	17/07/2034	2,3810%	SIM
116	15/08/2034	2,4390%	SIM
117	15/09/2034	2,5000%	SIM
118	16/10/2034	2,5641%	SIM
119	16/11/2034	2,6316%	SIM
120	15/12/2034	2,7027%	SIM
121	15/01/2035	2,7778%	SIM
122	15/02/2035	2,8571%	SIM
123	15/03/2035	2,9412%	SIM
124	16/04/2035	3,0303%	SIM
125	15/05/2035	3,1250%	SIM
126	15/06/2035	3,2258%	SIM
127	16/07/2035	3,3333%	SIM
128	15/08/2035	3,4483%	SIM
129	17/09/2035	3,5714%	SIM
130	15/10/2035	3,7037%	SIM

131	16/11/2035	3,8462%	SIM
132	17/12/2035	4,0000%	SIM
133	15/01/2036	4,1667%	SIM
134	15/02/2036	4,3478%	SIM
135	17/03/2036	4,5455%	SIM
136	15/04/2036	4,7619%	SIM
137	15/05/2036	5,0000%	SIM
138	16/06/2036	5,2632%	SIM
139	15/07/2036	5,5556%	SIM
140	15/08/2036	5,8824%	SIM
141	15/09/2036	6,2500%	SIM
142	15/10/2036	6,6667%	SIM
143	17/11/2036	7,1429%	SIM
144	15/12/2036	7,6923%	SIM
145	15/01/2037	8,3333%	SIM
146	18/02/2037	9,0909%	SIM
147	16/03/2037	10,0000%	SIM
148	15/04/2037	11,1111%	SIM
149	15/05/2037	12,5000%	SIM
150	15/06/2037	14,2857%	SIM
151	15/07/2037	16,6667%	SIM
152	17/08/2037	20,0000%	SIM
153	15/09/2037	25,0000%	SIM
154	15/10/2037	33,3333%	SIM
155	16/11/2037	50,0000%	SIM
156	15/12/2037	100,0000%	SIM

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
"CCI 1"	Representativa de 8,33% dos Créditos Imobiliários.	R$62.817.763,51	R$31.989.972,20
"CCI 2"	Representativa de 6,89% dos Créditos Imobiliários.	R$51.975.167,73	R$26.468.375,79
"CCI 3"	Representativa de 6,88% dos Créditos Imobiliários.	R$51.842.831,06	R$26.400.983,29
"CCI 4"	Representativa de 6,17% dos Créditos Imobiliários.	R$46.555.396,16	R$23.708.354,87
"CCI 5"	Representativa de 5,45% dos Créditos Imobiliários.	R$41.080.305,82	R$20.920.162,83
"CCI 6"	Representativa de 5,02% dos Créditos Imobiliários.	R$37.846.315,60	R$19.273.251,97
"CCI 7"	Representativa de 3,70% dos Créditos Imobiliários.	R$27.882.570,06	R$14.199.210,41
"CCI 8"	Representativa de 8,25% dos Créditos Imobiliários.	R$62.241.099,24	R$31.696.305,68
"CCI 9"	Representativa de 8,12% dos Créditos Imobiliários.	R$61.243.287,77	R$31.188.169,78
"CCI 10"	Representativa de 7,31% dos Créditos Imobiliários.	R$55.156.921,42	R$28.088.685,18
"CCI 11"	Representativa de 6,32% dos Créditos Imobiliários.	R$47.679.909,79	R$24.281.013,90
"CCI 12"	Representativa de 6,35% dos Créditos Imobiliários.	R$47.853.325,14	R$24.369.325,74
"CCI 13"	Representativa de 9,92% dos Créditos Imobiliários.	R$74.791.742,02	R$38.087.725,75
"CCI 14"	Representativa de 5,94% dos Créditos Imobiliários.	R$44.811.814,23	R$22.820.435,04
"CCI 15"	Representativa de 5,34% dos Créditos Imobiliários.	R$40.271.007,98	R$20.508.027,57

DESCRIÇÃO DAS CCI CEDIDAS

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.817.763,51 (sessenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, na Rua Sever do Vouga, nº 295, objeto da matrícula nº 117.091 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 402.677,97.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.975.167,73 (cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Constantino, nº 6.583, objeto da matrícula nº 73.515 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 333.174,15.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.842.831,06 (cinquenta e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado no Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, objeto da matrícula nº 27.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 332.325,84.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.

CNPJ: 57.300.503/0001-08

ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros

COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 22.610.500/0001-88

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros

COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR

ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO

"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 46.555.396,16 (quarenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Avenida Aroeiras, nº 285, objeto da matrícula nº 144.137 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 298.432,03
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 41.080.305,82 (quarenta e um milhões, oitenta mil, trezentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barretos, estado de São Paulo, na Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, nº 30, objeto da matrícula nº 81.080 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 263.335,29.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.

CNPJ: 57.300.503/0001-08

ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros

COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 22.610.500/0001-88

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros

COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR

ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO

"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.846.315,60 (trinta e sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quinze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na BR-060 Rodovia Anápolis/Brasília, na cidade de Anápolis, estado de Goiás, objeto da matrícula nº 85.255 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 242.604,59.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 7

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	7	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 27.882.570,06 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barra do Garças, estado de Mato Grosso, na Rodovia Federal BR-070, objeto da matrícula nº 75.289 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 178.734,42.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 8

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	8	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.241.099,24 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Caraguatatuba, estado de São Paulo, na Avenida José Herculano, nº 8.200, objeto da matrícula nº 64.113 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 398.981,41
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	9	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 61.243.287,77 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Duque de Caxias, nº 2.270, objeto da matrícula nº 48.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 392.585,18.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	10	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 55.156.921,42 (cinquenta e cinco milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso, na Avenida Universitária, 250-W, Parque da Emas, objeto da matrícula nº 31.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 353.570,01.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	11	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.679.909,79 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado na Rua Fernão Dias, Zona Armazém, na cidade de Maringá, estado de Paraná, objeto da matrícula nº 55.252 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 305.640,45.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	12	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.853.325,14 (quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Avenida Brasil, nº 2.516, Centenário, objeto da matrícula nº 15.399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 306.752,08.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	13	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 74.791.742,02 (setenta e quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 7.975, objeto da matrícula nº 82.269 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 479.434,24.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	14	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 44.811.814,23 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóveis localizados na cidade de Eusébio, estado de Ceará: (i) na margem esquerda da Avenida Eusébio de Queiroz, antes Estrada de Rodagem Messejana - Aquiráz, na localidade de Cauassú; e (ii) na Rodovia CE 040, nº 4.150, objeto, respectivamente, das matrículas 9.948 e 9.877 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, Estado de Ceará.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 287.255,22.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	15	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.271.007,98 (quarenta milhões, duzentos e setenta e um mil e sete reais e noventa e oito centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, estado de São Paulo, na Rua da Agricultura, nº 3.650, objeto da matrícula nº 72.816 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 258.147,49.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO III

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A SECURITIZADORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	R$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,0000 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	R$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,299 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,0000 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674856	R$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,000 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0765996	R$ 350.000.000,00	350000	IPCA + 7,000 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 19,080 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE	17B0048622	R$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,060 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão

	SECURITIZACAO											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	R$ 21.798,034	21	IPCA + 13,6500 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	R$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 7,000 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 19,080 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,250 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	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 + 1,700 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XE	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 0,025 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,500 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290123	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 6,000 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,000 %	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 21,365 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R$ 19.123.217,82	63	10.000000%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	R$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCAL FRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCAL FRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	R$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,600 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	R$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,640 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	R$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,350 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	R$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,750 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,500 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,0490%	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,6460%	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R$ 90.000.000,00	90000	127,000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	R$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,2500%	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000%	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	R$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,5000%	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	R$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E4	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 5,750 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E5	R$ 200.000.000,00	200000	CDI + 5,400 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	R$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001UR	R$ 600.000.000,00	600000	IPCA + 5,3000 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	R$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,5000 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	R$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	R$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	R$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	R$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	R$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,500 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTIRENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	20I0873545	R$ 600.000,00	600	IPCA + 9,000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

	ITIZAC AO											Fundo, Subordinação
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20I08 73273	R$ 2.40 0.000,0 0	2400	IPCA + 9,000 %	4	11 8	25/0 9/20 20	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20I08 73600	R$ 2.00 0.000,0 0	2000	IPCA + 9,000 %	4	12 0	25/0 9/20 20	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20I08 73633	R$ 500. 000,00	500	IPCA + 9,000 %	4	12 1	25/0 9/20 20	24/0 9/20 25	SKANIX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20I09 04073	R$ 5.29 2.000,0 0	5292	IPCA + 9,500 %	4	10 6	23/0 9/20 20	18/0 9/20 30	MORA	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20J08 12325	R$ 175. 000.000 ,00	1750 00	CDI + 2,500 %	4	13 4	22/1 0/20 20	19/1 0/20 26	PROJE TO LUNA	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20J08 12343	R$ 175. 000.000 ,00	1750 00	CDI + 6,000 %	4	13 5	22/1 0/20 20	19/1 0/20 26	PROJE TO LUNA	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	R$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,950 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K6	R$ 116.500.000,00	116500	IPCA + 8,000 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,519 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,250 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21A0607856	R$ 7.980.000,00	7980	IPCA + 11,000 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	ITIZAC AO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 0002S 5	R$ 10.0 00.000, 00	1000 0	CDI + 20,00 0 %	13	2	17/0 7/20 20	05/0 7/20 30	RIZA	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 0003K 0	R$ 200. 000.000 ,00	2000 00	IPCA + 4,446 %	17	Ú NI CA	16/1 1/20 20	16/1 1/20 26	SSA	Adimp lente	
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20J09 09885	R$ 26.0 00.000, 00	2600 0	IPCA + 6,500 %	4	12 6	30/1 0/20 20	13/1 1/20 30	COLIBR I	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21C08 34079	R$ 500. 000,00	500	IPCA + 13,90 0 %	4	19 8	03/0 3/20 21	20/0 1/20 32	QUARE SMEIR A	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	20K05 68000	R$ 90.6 52.000, 00	9065 2	IPCA + 7,500 %	4	13 2	09/1 1/20 20	16/1 1/20 32	VETOR	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR	CRA02 0003P Z	R$ 65.5 50.000, 00	6555 0	CDI + 3,700 %	19	1	25/1 1/20 20	26/1 1/20 25	BIO AROEI RA	Adimp lente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança

	ITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003Q0	R$ 65.550.000,00	65550	CDI + 5,1800 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R$ 235.000.000,00	235000	IPCA + 5,3394 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R$ 34.000.000,00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R$ 99.759.000,00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456514	R$ 105.400.000,00	105400	IPCA + 6,0000 %	4	ÚNICA	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R$ 50.400.000,00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R$ 9.850.000,00	9850	IGPM + 7,310 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R$ 3.642.500,00	36425	INCC-M + 11,500 %	4	181	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	21A0775592	R$ 1.057.500,00	10575	INCC-M + 15,940 %	4	182	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	21A0775722	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	183	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	21A0850275	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	184	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	21A0850298	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	185	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	21B0000204	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	187	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	21A0850418	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	186	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	21A0850462	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	188	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	21A0850592	R$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,940 %	4	190	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	21A0850574	R$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,500 %	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 + 7,310 %	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 + 11,500 %	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 SECUR	21A0826515	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval,

	ITIZACAO											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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	149	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	21L0050460	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	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	21A0607944	R$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA	21A0607952	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA +	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	DE SECURITIZACAO				11,000 %							Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000001	R$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,056 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000002	R$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,210 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R$ 12.500.000,00	12500	15.7 %	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R$ 24.600.000,00	24600	IPCA + 10,000 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,900 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822821	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,900 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,900 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,500 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	R$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,799 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIASBRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	R$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,137 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIASBRANCO	Adimplente	Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MA	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 5,083 %	31	ÚNICA	15/03/2021	16/03/2026	HORTIFRUTI	Inadimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	R$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	R$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2024	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21C0551847	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 8,000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

	ITIZAC AO											Coobrigação, Fundo, Fiança
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21C07 08963	R$ 16.7 92.569, 95	1679 2	IPCA + 7,800 %	4	21 9	22/0 3/20 21	22/0 3/20 31	NAÇÃ O	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21D04 29192	R$ 35.0 00.000, 00	3500 0	IPCA + 7,500 %	4	17 2	15/0 4/20 21	15/0 4/20 27	UNITA H	Adimp lente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21C07 77936	R$ 40.6 48.799, 78	4064 8	IPCA + 5,500 %	4	23 8	25/0 3/20 21	28/0 9/20 33	TABEL A DIRETA	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21C05 72241	R$ 12.3 20.000, 00	1232 0	IGPM + 8,000 %	4	17 9	16/0 3/20 21	10/0 4/20 36	ESATA S	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21C05 72272	R$ 3.08 0.000,0 0	3080	IGPM + 8,000 %	4	18 0	16/0 3/20 21	10/0 4/20 36	ESATA S	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 1000 M9	R$ 253. 636.000 ,00	2536 36	IPCA + 5,010 %	32	Ú NI CA	22/0 3/20 21	16/0 3/20 26	ISEC CRA NEOMI LLE CERRA DINHO	Adimp lente	Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	R$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,366 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASIL AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,500 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RX	R$ 1.200.000.000,00	1200000	IPCA + 5,503 %	39	1	15/04/2021	17/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RY	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 5,578 %	39	2	15/04/2021	15/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,500 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21D0779664	R$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,848 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

	ITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	R$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	R$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S9	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,500 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,200 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMAXP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0432227	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	R$ 24.000.000,00	24000	IPCA + 7,500 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,500 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SC	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,289 %	37	ÚNICA	26/05/2021	15/05/2028	COPERSUCAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	R$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,500 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21A0608487	R$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 11,000 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	ITIZACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	R$ 19.642.371,92	19642	IPCA + 7,000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,500 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097247	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	258	08/06/2021	20/05/2026	FL PLAZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906695	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906758	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906786	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	R$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1007974	R$ 56.248.000,00	56248	CDI + 4,000 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1008310	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,400 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,400 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210019B	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,866 %	44	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2027	SAO MANOEL	Adimplente	Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	299	02/07/2021	16/06/2028	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE	21G0155050	R$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,350 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

	SECURITIZACAO											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K6	R$ 42.500.000,00	42500	IPCA + 7,000 %	47	1	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K7	R$ 7.500.000,00	7500	Não há	47	2	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,600 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIURANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,350 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210026G	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,894%	41	2	15/08/2021	17/08/2026	COOXUPÉ (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIOHANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,250%	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210019 6	R$ 230.000.000,00	230000	IPCA + 5,943%	42	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2026	MANTIQUEIRA (C)	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KH	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 4,950%	46	ÚNICA	30/07/2021	17/07/2028	SAO FRANCISCO (C)	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21H0001650	R$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,000%	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMOII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

	ITIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,434 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,250 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,500 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,800 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,152 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,356 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,356 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,900 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,500 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,521 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002NF	R$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 5,400 %	43	ÚNICA	15/09/2021	15/09/2031	BR DISTRIBUIDORA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KA	R$ 209.000.000,00	209000	CDI + 2,100 %	51	1	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K9	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 6,012 %	51	2	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	R$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,250 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002SU	R$ 315.000.000,00	315000	CDI + 5,000 %	48	ÚNICA	15/09/2021	03/12/2025	BELAGRICOLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	R$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,500 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21H0953037	R$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	ITIZAC AO											Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21H09 53102	R$ 20.0 00.000, 00	2000 0	IPCA + 10,00 0 %	4	35 4	23/0 8/20 21	24/1 2/20 25	VILLA JARDI M	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21I06 82465	R$ 395. 700.000 ,00	3957 00	IPCA + 6,250 %	4	36 6	16/0 9/20 21	22/0 9/20 36	SHOPP ING VINCI	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 1002Y 8	R$ 120. 000.000 ,00	1200 00	IPCA + 7,267 %	57	1	15/1 0/20 21	15/1 0/20 26	PLUM A	Adimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 1002Y 9	R$ 30.0 00.000, 00	3000 0	IPCA + 7,582 %	57	2	15/1 0/20 21	15/1 0/20 27	PLUM A	Adimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	21I09 31497	R$ 270. 100.000 ,00	2701 00	IPCA + 5,919 %	4	32 9	30/0 9/20 21	15/0 9/20 31	CATUA I	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA	21I08 27770	R$ 17.0 00.000, 00	1700 0	IPCA +	4	33 3	30/0 9/20 21	22/0 1/20 35	MARE CHAL	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

	DE SECURITIZACAO				9,000 %							Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	R$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YH	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,959 %	54	ÚNICA	08/10/2021	20/10/2025	UBYFOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,500 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios

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 Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676148	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,750 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,250 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	R$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,000 %	4	368	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	369	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	370	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,000 %	4	389	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	R$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	R$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,801 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003KQ	R$ 107.000.000,00	107000	IPCA + 7,673 %	58	ÚNICA	29/10/2021	15/10/2026	MASUTTI (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,095 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003VT	R$ 300.000.000,00	300000	IPCA + 7,596 %	63	ÚNICA	15/10/2021	16/11/2026	CEREAL (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21K0120254	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	ITIZACAO											Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0989932	R$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 10,000 %	4	379	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001700	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	399	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001701	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	400	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004CH	R$ 41.051.000,00	41051	IPCA + 6,500 %	60	ÚNICA	18/11/2021	20/11/2024	TABACO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	R$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,0000 %	4	384	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	R$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,0000 %	4	407	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	R$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,0000 %	4	408	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,389 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,389 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	R$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,250 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002619	R$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,250 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0692939	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,600 %	4	429	17/12/2021	16/12/2024	MPD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0668560	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	4	419	17/12/2021	18/12/2024	CONEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LS	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,500 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005M3	R$ 46.500.000,00	46500	IPCA + 8,083 %	76	1	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005QK	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 10,922 %	76	2	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	R$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,200 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	R$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22A0423267	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,500 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	ITIZACAO											Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220005L	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,669 %	87	ÚNICA	15/01/2022	17/01/2028	TIROLEZ	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220000M9	R$ 27.500.000,00	27500	CDI + 4,500 %	90	ÚNICA	26/01/2022	26/09/2025	ALCOESTE I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220000MA	R$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,000 %	91	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220000MB	R$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,000 %	92	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22A0733046	R$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,000 %	4	431	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	ITIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0764619	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 12,000 %	4	432	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0344358	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 7,690 %	4	436	16/02/2022	19/02/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0381601	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,650 %	4	437	16/02/2022	17/01/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,500 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,500 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,500 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	R$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,091 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	R$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 103,671 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,200 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22B0945202	R$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,500 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

	ITIZACAO											Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,250 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002S2	R$ 25.664.000,00	25664	CDI + 6,500 %	105	ÚNICA	21/03/2022	25/03/2025	PREMIUM II (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,530 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	R$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,963 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	R$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,095 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y1	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,600 %	95	1	24/03/2022	15/03/2027	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y2	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,700%	95	2	24/03/2022	15/03/2029	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y3	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,850%	95	3	24/03/2022	15/03/2032	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	R$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,500%	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003SP	R$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,000%	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003PD	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 7,183%	100	ÚNICA	15/04/2022	15/04/2027	CVALE	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1226341	R$ 155.460.000,00	155460	IPCA + 7,578%	4	489	28/04/2022	18/04/2029	BELENUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22E0120555	R$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,500%	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	ITIZACAO											Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,500 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1163306	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 7,400 %	10	ÚNICA	29/04/2022	19/05/2037	INFINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644456	R$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 12,000 %	21	1	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644702	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 12,000 %	21	2	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1287051	R$ 12.913.000,00	12913	CDI + 3,250 %	13	ÚNICA	16/05/2022	26/05/2025	EMBRAED	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005K3	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	96	ÚNICA	19/05/2022	25/05/2027	PEDRO MEROLA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220058Y	R$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,750 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220060P	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,793 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1178070	R$ 99.000.000,00	99000	IPCA + 9,000 %	19	ÚNICA	26/05/2022	11/05/2033	RNI PULVERIZADO CYRELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,000 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220006HE	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 6,550 %	120	1	15/06/2022	15/06/2029	AVB FERROESTE II	Adimplente	

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006HF	R$ 62.500.000,00	62500	IPCA + 7,369 %	120	2	15/06/2022	15/06/2032	AVB FERROESTE II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0315398	R$ 300.000.000,00	300000	CDI + 0,950 %	22	ÚNICA	08/06/2022	07/06/2027	LOCALIZA	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	23	1	06/06/2022	25/05/2026	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236437	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	23	2	06/06/2022	25/05/2027	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658594	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,700 %	25	1	10/06/2022	30/06/2025	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22F0658610	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 2,700 %	25	2	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

	ITIZACAO										
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0667465	R$ 185.000.000,00	185000	IPCA + 7,600 %	25	3	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,500 %	16	ÚNICA	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	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 + 6,500 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007 3O	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,750 %	121	ÚNICA	15/06/2022	16/06/2027	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22G0002821	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	38	ÚNICA	12/07/2022	21/07/2027	PATRIMAR II	Adimplente	

	ITIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,700 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,250 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007 9E	R$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,800 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 7,400 %	7	ÚNICA	15/07/2022	10/07/2034	NAGUMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA022007KJ	R$ 32.300.000,00	32300	CDI + 4,500 %	134	1	18/07/2022	26/07/2028	ALCOESTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	DE SECURITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,623 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCALIV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,011 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,461 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0184445	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	1	18/07/2022	18/07/2029	TERSHPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0230322	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	2	18/07/2022	18/07/2029	TERSHPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VK	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	130	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VL	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	135	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VM	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	136	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008OZ	R$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,400 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	R$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,500 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	R$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	CRA022007VD	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	ITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	R$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,680 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C1	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,750 %	123	1	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C2	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,450 %	123	2	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	R$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,041 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008 6H	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 3,500 %	118	1	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008 6I	R$ 23.800.000,00	23800	IPCA + 8,363 %	118	2	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008HL	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,500 %	126	ÚNICA	22/08/2022	24/08/2026	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,800 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	R$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,300 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	R$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,000 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1517101	R$ 10.752.000,00	10752	IPCA + 8,500 %	50	ÚNICA	24/08/2022	29/07/2043	KOCH HACASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22H1630624	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,700 %	46	ÚNICA	24/08/2022	05/09/2031	ATHENA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	ITIZAC AO											Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	22H12 37505	R$ 5.00 0.000,0 0	5000	IPCA + 12,68 0 %	20	1	18/0 8/20 22	21/0 7/20 27	TORRE LUMIA R	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	22H12 37507	R$ 5.00 0.000,0 0	5000	IPCA + 12,68 0 %	20	2	18/0 8/20 22	21/0 7/20 27	TORRE LUMIA R	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	22H12 37510	R$ 5.30 0.000,0 0	5300	IPCA + 12,68 0 %	20	3	18/0 8/20 22	21/0 7/20 27	TORRE LUMIA R	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	22H12 37592	R$ 5.30 0.000,0 0	5300	IPCA + 12,68 0 %	20	4	18/0 8/20 22	21/0 7/20 27	TORRE LUMIA R	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR	22H12 37617	R$ 5.30 0.000,0 0	5300	IPCA + 12,68 0 %	20	5	18/0 8/20 22	21/0 7/20 27	TORRE LUMIA R	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	ITIZACAO											Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220081 5	R$ 500.000.000,00	500000	CDI + 3,000 %	106	ÚNICA	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22I0246580	R$ 240.000.000,00	240000	CDI + 5,250 %	47	ÚNICA	09/09/2022	24/09/2029	ARENA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta

	ITIZACAO											Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351637	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	61	1	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351653	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,6800 %	61	2	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351747	R$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 12,6800 %	61	3	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351829	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,6800 %	61	4	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351915	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,6800 %	61	5	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	R$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	R$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	R$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,639 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q5	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	124	ÚNICA	22/09/2022	15/09/2027	BANDEIRANTES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290893	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	48	1	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290978	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	48	2	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q3	R$ 18.500.000,00	18500	CDI + 2,0000 %	142	1	20/09/2022	22/09/2028	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q4	R$ 18.590.000,00	18590	CDI + 2,0000 %	142	2	20/09/2022	22/09/2027	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 5,0000 %	27	1	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,7500 %	27	2	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555989	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 7,250 %	27	3	23/09/2022	27/09/2027	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	1	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	2	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	3	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	4	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466175	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	5	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344557	R$ 362.300.000,00	362300	CDI + 1,500 %	56	1	15/10/2022	15/10/2029	SMART FIT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344571	R$ 37.700.000,00	37700	IPCA + 7,368 %	56	2	15/10/2022	15/10/2029	SMART FIT	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B41	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	143	ÚNICA	21/10/2022	20/10/2032	BECKER	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B42	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,750 %	144	1	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOLII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA02200B43	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA +	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOLII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	DE SECURITIZACAO				11,150 %							Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1099385	R$ 18.500.000,00	18500	IPCA + 9,250 %	63	ÚNICA	21/10/2022	13/10/2037	SOLAR CONSTRUTORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001010	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 10,000 %	1	1	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001011	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 21,750 %	1	2	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001012	R$ 2.000.000,00	2000	CDI + 0,010 %	1	3	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQ9	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,250 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	CRA02200BQA	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,000 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

	ITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0200BQB	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,850 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0200BQC	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,650 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1261920	R$ 197.403.000,00	197403	CDI + 1,650 %	3	2	21/11/2022	20/10/2024	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R$ 193.631.000,00	193631	CDI + 1,755 %	3	3	21/11/2022	20/10/2025	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R$ 189.837.000,00	189837	CDI + 1,850 %	3	4	21/11/2022	20/10/2026	NUVEEN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1361155	R$ 45.254.000,00	45254	IPCA + 7,650 %	65	1	18/11/2022	20/11/2026	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	R$ 90.508.000,00	90508	IPCA + 7,650 %	65	2	18/11/2022	22/11/2034	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CYP	R$ 25.175.836,47	25000	CDI + 4,166 %	128	ÚNICA	07/12/2022	22/01/2027	AGROCIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1689687	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,177 %	67	ÚNICA	30/11/2022	16/11/2029	LIGHT	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CNM	R$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,813 %	111	ÚNICA	29/11/2022	20/06/2028	PRIME AGRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0343475	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 12,680 %	58	1	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344492	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	2	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344525	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	58	3	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344564	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	58	4	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D9U	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,000 %	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQO	R$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,000 %	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW1	R$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,200 %	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIO MAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA02200DW2	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,200 %	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIO MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	DE SECURITIZACAO									MARTINS		
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	R$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,750%	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	R$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,000%	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,000%	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1417065	R$ 17.728.000,00	17728	IPCA + 8,275%	78	ÚNICA	14/12/2022	14/12/2039	MHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW3	R$ 44.000.000,00	44000	CDI + 4,500%	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW4	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,000%	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1465644	R$ 600.000.000,00	600000	CDI + 1,650 %	76	1	21/12/2022	13/12/2027	ANIMA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P5	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 2,500 %	156	1	06/03/2023	15/03/2028	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P6	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,250 %	156	2	06/03/2023	15/03/2030	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330159	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	72	1	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330160	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,000 %	72	2	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330161	R$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 12,000 %	72	3	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330162	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 12,000 %	72	4	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0475829	R$ 12.910.000,00	12910	IPCA + 9,000 %	68	ÚNICA	15/02/2023	24/01/2035	TECHNION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1690001	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 11,000 %	75	ÚNICA	27/02/2023	25/02/2027	PHV HUB	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527374	R$ 117.000.000,00	117000	IPCA + 9,500 %	86	1	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527377	R$ 17.233.000,00	17233	IPCA + 15,220 %	86	2	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JX	R$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JY	R$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,974 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1221667	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,300 %	88	ÚNICA	10/03/2023	29/03/2027	SAN REMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005EH	R$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,500 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247388	R$ 210.000.000,00	210000	CDI + 1,250 %	89	1	10/03/2023	10/03/2028	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247702	R$ 490.000.000,00	490000	CDI + 1,400 %	89	2	10/03/2023	11/03/2030	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023007SL	R$ 134.073.000,00	134073	CDI + 165,000 %	166	1	15/04/2023	17/04/2028	J MACEDO	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	CRA023007SN	R$ 65.927.000,00	65927	IPCA + 7,800 %	166	2	15/04/2023	15/04/2030	J MACEDO	Adimplente	

	ITIZAC AO											
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23C12 77619	R$ 57.2 03.000, 00	5720 3	IPCA + 10,00 0 %	69	1	17/0 3/20 23	21/0 3/20 33	GLOBA LMAX II	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Seguro de Outros
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23D13 33883	R$ 10.5 00.000, 00	1050 0	IPCA + 10,00 0 %	10 1	1	14/0 4/20 23	25/0 4/20 29	PHV KERAL TY	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23C01 18758	R$ 140. 000.000 ,00	1400 00	CDI + 5,250 %	91	1	02/0 3/20 23	22/0 3/20 27	VITAC ON	Adimp lente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23C01 18934	R$ 50.0 00.000, 00	5000 0	CDI + 5,750 %	91	2	02/0 3/20 23	22/0 3/20 28	VITAC ON	Adimp lente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 300A6 P	R$ 60.0 00.000, 00	6000 0	CDI + 4,500 %	16 9	Ú NI CA	17/0 5/20 23	17/0 5/20 30	MINER ALLIS	Adimp lente	Aval, Cessão Fiduciária
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR	22I20 46002	R$ 19.1 14.000, 00	1911 4	IPCA + 9,000 %	53	4	12/0 5/20 23	26/1 0/20 37	WIMO V	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

	ITIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	R$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	R$ 5.372.000,00	5372	0.001 %	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	R$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300BDQ	R$ 300.000.000,00	300000	CDI + 225,000 %	171	ÚNICA	22/06/2023	12/07/2029	GJA	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FW9	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	R$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1452079	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 4,250 %	104	1	13/07/2023	20/01/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300G1T	R$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1452140	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,750 %	104	2	13/07/2023	20/07/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	R$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,000 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	CONEX AMERICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0879592	R$ 32.847.000,00	32847	IPCA + 12,000 %	4	256	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21F0880793	R$ 29.113.000,00	29113	IPCA + 12,000 %	4	304	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	ITIZAC AO											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23H12 48838	R$ 35.0 00.000, 00	3500 0	IPCA + 10,300 %	10 8	Ú NI CA	10/0 8/20 23	29/0 8/20 29	BBP MATER A	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23H10 74707	R$ 150. 000.000 ,00	1500 00	IPCA + 9,000 %	10 7	Ú NI CA	11/0 8/20 23	15/0 8/20 30	BURITI	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Fundo
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23H17 00896	R$ 155. 000.000 ,00	1550 00	CDI + 2,380 %	11 2	1	18/0 8/20 23	08/0 8/20 28	BRAVO LOG	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23H17 04025	R$ 42.0 00.000, 00	4200 0	CDI + 2,380 %	11 2	2	18/0 8/20 23	08/0 8/20 28	BRAVO LOG	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 1004T 7	R$ 16.5 00.000, 00	1650 0	CDI + 5,000 %	52	2	26/1 1/20 21	29/0 6/20 27	VIRGO - COTRIS EL - CRA	Adimp lente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
C R A	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	CRA02 1004T 8	R$ 17.0 00.000, 00	1700 0	CDI + 5,000 %	52	3	26/1 1/20 21	29/0 6/20 27	VIRGO - COTRIS EL - CRA	Adimp lente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,000 %	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 + 2,750 %	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 + 4,710 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02220073P	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,206 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N6	R$ 539.264.000,00	539264	IPCA + 6,392 %	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	R$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,661 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21A0709253	R$ 136.354.166,536	136354	IPCA + 5,250 %	4	99	18/01/2021	06/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

	ITIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	R$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	R$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,500 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0699593	R$ 144.582.699,777	144582	IPCA + 5,500 %	4	142	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0739373	R$ 65.000.000,00	65000	CDI + 4,000 %	4	131	26/01/2021	26/01/2026	ISEC - EXTO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	R$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,300 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	R$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,000 %	4	50	18/10/2019	11/12/2024	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,900%	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,800%	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 + 6,250%	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 + 7,800%	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 + 7,800%	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 + 7,800%	4	207	17/03/2021	25/03/2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21C0732722	R$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,250%	4	230	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança

	ITIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,000 %	4	250	08/07/2021	24/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	R$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,500 %	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 + 6,500 %	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 + 9,000 %	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 + 9,000 %	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 + 9,000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875649	R$ 20.150.000,00	20150	IPCA + 12,000 %	4	348	19/08/2021	27/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875786	R$ 6.450.000,00	6450	IPCA + 12,000 %	4	349	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875868	R$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 12,000 %	4	350	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	R$ 56.000.000,00	56000	IPCA + 7,700 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	R$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,769 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,770 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22J0120088	R$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,000 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de

	ITIZACAO											Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,611 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,800 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,800 %	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 + 6,900 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0099593 0	R$ 54.500.000,00	0	Não há	2020	1	18/02/2020	17/11/2031	LYON CRI VIRGO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0086115 1	R$ 206.505.107,99	0	Não há	2021	1	18/01/2021	05/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CCI	Adimplente	

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0086702 6	R$ 144.582.700,35	0	Não há	2020	3	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0078248 5	R$ 205.000.000,00	0	Não há	2020	4	23/12/2020	13/12/2030	ISEC - B3 - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0086419 0	R$ 65.000.000,00	0	Não há	2021	2	26/01/2021	22/01/2026	ISEC - EXTO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0081834 9	R$ 48.000.000,00	0	Não há	2021	3	17/03/2021	21/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CCI	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0073083 6	R$ 82.500.000,00	0	Não há	2021	4	22/03/2021	16/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0085641 3	R$ 80.000.000,00	0	Não há	2021	6	08/07/2021	24/12/2024	ISEC - GAFISA CYANO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21F0115109 9	R$ 100.000.000,00	0	Não há	2021	7	21/06/2021	11/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISS	Adimplente	

	ITIZACAO									AO - CCI		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077656 0	R$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	8	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077648 4	R$ 10.589.000,00	0	Não há	2021	10	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK 295 - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077650 4	R$ 10.725.000,00	0	Não há	2021	11	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077670 3	R$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	12	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 56.000.000,00	0	Não há	2021	13	05/11/2021	14/11/2031	VIRGO - RZK - INTER - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 32.581,00	0	Não há	2022	2	17/08/2022	01/04/2025	VIRGO XP - CCI 01 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 105.300,00	0	Não há	2022	3	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 02 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 77.000,00	0	Não há	2022	4	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 03 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 1.552.023,99	0	Não há	2022	5	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 04 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE		R$ 103.814,46	0	Não há	2022	6	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 05 -	Adimplente	Fiança

	SECURITIZACAO									ILUMISOL - CUSTODIANTE		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 89.302,50	0	Não há	2022	7	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 06 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 714.420,00	0	Não há	2022	8	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 07 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 16.170.421,23	0	Não há	2022	9	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 08 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 95.535,45	0	Não há	2022	10	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 09 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR		R$ 30.186.388,69	0	Não há	2022	11	17/08/2022	15/08/2029	VIRGO XP - CCI 10 - ILUMISOL -	Adimplente	Fiança

	ITIZACAO									CUSTODIANTE		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 118.179.000,00	0	Não há	2022	12	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 11 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 46.341.000,00	0	Não há	2022	13	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 12 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG1	R$ 91.337.000,00	913337	PTAX + 6,000%	176	1	15/09/2023	04/10/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG2	R$ 285.641.000,00	285641	CDI + 0,800%	176	2	15/09/2023	15/09/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG3	R$ 339.625.000,00	339625	IPCA + 6,644%	176	3	15/09/2023	16/09/2030	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	CRA02300JG4	R$ 143.228.000,00	143228	IPCA + 6,663%	176	4	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	

	ITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG5	R$ 881.290.000,00	881290	IPCA + 6,994 %	176	5	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1897166	R$ 10.400.000,00	10400	IPCA + 12,000 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483243	R$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	23I1210221	R$ 37.243.000,00	37243	IPCA + 8,280 %	116	1	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	ITIZACAO											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1211920	R$ 32.500.000,00	32500	IPCA + 9,000 %	116	2	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,500 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	R$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	R$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,500 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632333	R$ 43.000.000,00	43000	CDI + 2,650 %	117	1	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632358	R$ 12.000.000,00	12000	CDI + 3,500 %	117	2	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE	CRA02300MJ9	R$ 2.000.000,00	2000000	CDI + 1,500 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	

	SECURITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,0300 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,541 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,750 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	4	502	24/07/2023	22/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	INVERT GAFISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1219346	R$ 47.400.000,00	47400	CDI + 3,170 %	111	1	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1220269	R$ 12.600.000,00	12600	CDI + 3,170 %	111	2	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5D	R$ 130.000.000,00	130000	CDI + 4,150 %	167	1	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5E	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,150 %	167	2	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300NX9	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,500 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRANCOFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018602	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	1	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018802	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	2	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018801	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	3	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	R$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,000 %	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G1034873	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIOHANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300PXD	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	182	1	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2X	R$ 0,00	500000	102,900% CDI	182	2	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2Y	R$ 0,00	500000	CDI	182	3	01/11/2023	06/11/2028	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300QE1	R$ 0,00	500000	CDI	182	4	01/11/2023	05/11/2030	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q8H	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500%	178	ÚNICA	08/11/2023	05/11/2027	FERTZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K1604073	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,250%	126	1	09/11/2023	24/11/2026	VITACON TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300TS9	R$ 50.000.000,00	50000	CDI	185	1	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300TSA	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000%	185	2	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2116634	R$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,500%	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049446	R$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950%	125	1	18/12/2023	19/12/2028	SUPERX	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049981	R$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950%	125	2	18/12/2023	19/12/2028	SUPERX	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VMX	R$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,600%	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728157	R$ 17.800.000,00	17800	CDI + 4,500%	135	1	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728159	R$ 8.200.000,00	8200	CDI + 4,500%	135	2	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA	23L1728156	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500%	135	3	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	DE SECURITIZACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728158	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500%	135	4	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728160	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500%	135	5	08/12/2023	08/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1729659	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500%	135	6	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728161	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500%	135	7	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000B5	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,900%	187	ÚNICA	08/01/2024	24/12/2027	PACKEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

												Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024020A	R$ 44.474.000,00	44474	CDI + 1,600 %	186	1	15/02/2024	15/02/2029	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024020B	R$ 276.885.000,00	276885	12.9 %	186	2	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024020C	R$ 50.799.000,00	50799	IPCA + 6,764 %	186	3	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CPRF	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0073519 2	R$ 480.000.000,00	1	IPCA + 3,673 %	2025	ÚNICA	04/12/2020	11/12/2025	VIRGO - SLC - CPRF	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000XF	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	159	ÚNICA	21/02/2024	23/02/2029	SALTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q8	R$ 500.000.000,00	500000	115,000% CDI	188	1	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q9	R$ 500.000.000,00	500000	CDI + 1,400%	188	2	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001QA	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,500%	188	3	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001E6	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 6,100%	190	ÚNICA	26/01/2024	25/05/2029	ZANCANARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2806776	R$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,700%	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300085	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,200%	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300084	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,500%	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	24B0014064	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,000%	130	ÚNICA	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	ITIZACAO											Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,100 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,809 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S3	R$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,157 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885999	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	134	1	15/03/2024	15/03/2029	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1886050	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,100 %	134	2	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885998	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,900 %	134	3	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V7	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PF	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PG	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,400 %	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, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690314	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,750 %	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	24C1690313	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,750 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	24D3462826	R$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança

	ITIZAC AO											
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	23I21 56604	R$ 63.7 52.000, 00	6375 2	CDI + 4,000 %	4	50 1	29/0 9/20 23	05/0 6/20 25	GAFISA INVER T	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	24D33 14467	R$ 40.0 00.000, 00	4000 0	CDI + 3,750 %	99	1	19/0 4/20 24	15/1 0/20 27	XPEX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	24D33 14572	R$ 40.0 00.000, 00	4000 0	IPCA + 9,350 %	99	2	19/0 4/20 24	15/1 0/20 27	XPEX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	24D33 14714	R$ 55.0 00.000, 00	5500 0	CDI + 3,750 %	99	3	19/0 4/20 24	15/1 0/20 27	XPEX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO	24D33 14806	R$ 55.0 00.000, 00	5500 0	CDI + 9,350 %	99	4	19/0 4/20 24	15/1 0/20 27	XPEX	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004S9	R$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SA	R$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,450%	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SB	R$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,650%	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SC	R$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,900%	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005BY	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,850%	205	ÚNICA	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V8	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,000%	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	CRA024006GH	R$ 1.000.000.000,00	1000000	0.5%	203	1	24/06/2024	16/07/2029	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval

	ITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024006 6I	R$ 0,00	1000000	CDI + 0,6000 %	203	2	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024006 6J	R$ 803.511.000,00	803511	IPCA + 6,747 %	203	3	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007 EP	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	200	ÚNICA	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007 VE	R$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007 VF	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007 VG	R$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2169780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	R$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	R$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730561	R$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,000 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H1397486	R$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 10,000 %	101	2	01/08/2024	21/02/2033	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE	CRA0240086M	R$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,520 %	213	ÚNICA	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

	SECURITIZACAO											Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	R$ 52.000.000,00	52000	CDI + 4,250 %	4	507	26/08/2024	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008SP	R$ 160.000.000,00	160000	CDI + 4,000 %	217	ÚNICA	11/10/2024	15/10/2030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008 6J	R$ 500.000.000,00	500000	PTAX + 5,300 %	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008 6K	R$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008 6L	R$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AHU	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,300 %	212	ÚNICA	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQN	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 3,000 %	106	2	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300QP5	R$ 65.000.000,00	65000	CDI + 3,000 %	106	3	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J2339041	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400ANK	R$ 400.000.000,00	400000	CDI + 1,100 %	224	ÚNICA	06/11/2024	24/11/2032	SLC	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECUR		R$ 110.000.000,00	110000	13.5500%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

	ITIZAC AO											Creditorios, Aval
C R	VIRGO COMP ANHIA DE SECUR ITIZAC AO		R$ 30.0 00.000, 00	3000 0	0.000 1%	8	2	18/1 1/20 24	23/1 1/20 34	DONP ORT	Adimp lente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários , Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* " celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do FII e da Locatária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades,

situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
CNPJ/MF n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 230ª emissão
Número das Séries: única
Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil).
Espécie: Simples
Classe: Única
Forma: Nominativa e 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, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA .

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI") ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 14.430.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Securitizadora, em série única, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente de titularidade da Emissora mantida na corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341)., ("Conta do Patrimônio Separado") na forma da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VIII

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 16.039,68	0,00%	R$ 16.039,68	R$ -	R$ 16.039,68	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	R$ -	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 83.950,00	0,00%	R$ 83.950,00	R$ -	R$ 83.950,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 3.840,00	0,00%	R$ 3.840,00	R$ -	R$ 3.840,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 8.852,60	0,00%	R$ 8.852,60	R$ -	R$ 8.852,60	0,00%
XP	Coordenador Lider	FLAT	Conforme o contrato de distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ -	R$ 3.320,42	0,00%
Cescon Barrieu	Assessor Legal	FLAT	R$ 140.000,00	9,65%	R$ 154.952,96	R$ -	R$ 154.952,96	0,04%
Mayer Brown	Assessor Legal	FLAT	R$ 160.000,00	6,15%	R$ 170.484,82	R$ -	R$ 170.484,82	0,04%
Vortx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	R$ -	R$ 17.927,57	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51	R$ -	R$ 3.585,51	0,00%
Vortx	Escriturador dos CRI - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Liquidante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
S&P Ratings	Rating (implantação)	FLAT	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	R$ -	R$ 96.000,00	0,03%
Luz Diagramação	Diagramador	FLAT	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	R$ -	R$ 10.000,00	0,00%
S&P Ratings	Rating (manutenção anual)	ANUAL	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00	R$ -	0,02%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ -	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42	R$ -	0,00%
Vórtx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
Vórtx	Liquidante	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ -	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$ 73,00	R$ 876,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 6.862,00	0,00%	R$ 6.862,00	R$ 82.344,00	R$ -	0,02%
Total					**R$ 758.866,20**	**R$ 254.895,38**	**R$ 621.318,61**	**0,23%**

ANEXO IX

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TOTAIS E DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

IMÓVEIS	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	LOCARÁRIOS/ DEVEDORES	Endereço	Matrícula	CONTRATOS DE LOCAÇÃO	ESCRITURAS	CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
"Imóvel 1"	ATC 104 Atibaia	Atacadão S.A.	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 1").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 1	R$ 62.817.763,51
"Imóvel 2"	ATC 175 Presidente Prudente	Atacadão S.A.	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2º RGI Presidente Prudente	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado.	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 2	R$ 51.975.167,73.

					("Contrato de Locação 2").		
"Imóvel 3"	ATC 237 Três Lagoas	Atacadão S.A.	Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 3").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 3	R$ 51.842.831,06.
"Imóvel 4"	ATC 145 Araraquara	Atacadão S.A.	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 4").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 4	R$ 46.555.396,16.
"Imóvel 5"	ATC 236 Barretos	Atacadão S.A.	Avenida Antonio José Junqueira de	81.080 RGI Barretos	*"Instrumento Particular de Contrato*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser	R$ 41.080.305,82.

			Azevedo, 30, Barretos/SP		*de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 5”).	celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 5	
"Imóvel 6"	ATC 161 Anápolis	Atacadão S.A.	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 6").	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 6	R$ 37.846.315,60.
"Imóvel 7"	ATC 208 Barra do Garças	Atacadão S.A.	Rodovia BR-070, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*,	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 7	R$ 27.882.570,06

					celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 7").		
"Imóvel 8"	ATC 195 Caraguatatuba	Atacadão S.A.	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 8").	"Escritura Pública de Compra e Venda" a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 8	R$ 62.241.099,24.
"Imóvel 9"	ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Atacadão S.A.	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado.	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 9	R$ 61.243.287,77.

					("Contrato de Locação 9").		
"Imóvel 10"	ATC 197 Lucas do Rio Verde	Atacadão S.A.	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 10").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 10	R$ 55.156.921,42
"Imóvel 11"	ATC 42 Maringá Fernão Dias	Atacadão S.A.	Rua Fernão Dias, Zona Armazém, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 11").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 11	R$ 47.679.909,79
"Imóvel 12"	ATC 179 Boa Vista	Atacadão S.A.	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista	*"Instrumento Particular de Contrato*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser	R$ 47.853.325,14.

					de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 12").	celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 12	
"Imóvel 13"	ATC 45 Cuiabá Tijucal	Atacadão S.A.	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 13").	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 13	R$ 74.791.742,02.
"Imóvel 14"	ATC 158 Fortaleza Eusébio	Atacadão S.A.	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*,	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 14	R$ 44.811.814,23.

				2º RGI Fortaleza Eusébio	celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 14").		
"Imóvel 15"	ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Atacadão S.A.	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 15").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 15	R$ 40.271.007,98 .

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada no forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 27 de dezembro, as Partes formalizaram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização");

(ii) as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim retificar o item "n" da Cláusula 3.1., as Cláusulas 5.1.2 e a 6.3.3 e o Anexo I do Termo de Securitização; e

(iii) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A deste Aditamento, sendo certo que a Emissora está autorizada a celebrar este Aditamento sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), considerando que até o momento os CRI ainda não foram subscritos e/ou integralizados.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Em razão do motivo exposto no item (ii) acima, as Partes resolvem alterar o item "n" da Cláusula 3.1., as Cláusulas 5.1.2 e a 6.3.3 e o Anexo I do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar conforme disposto no Anexo A.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

4.3. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

4.4. Assinatura Digital: As Partes assinam este Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.4.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1°, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 05 de dezembro de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

Página de assinaturas do "***Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada***"

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada no forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), da Lei n.º 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	Significa a BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários.
"Agente Fiduciário"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "Garantia":	A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade do FII, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início "	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser

	reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, 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 patrimoniais.
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial":	Conforme definido na Cláusula Quatorze deste instrumento;
"Atacadão" ou "Locatária" ou "Devedora":	**ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, a BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324. O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br – BDO RCS Auditores Independentes; CNPJ: 54.276.936-0001-79; endereço Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, São Paulo – SP; At.: Paulo Sérgio Barbosa - Contador CRC 1 SP 120359/O-8 Código CVM: 10324; contato Tel: 55 11 3848 – 5880 ; por e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br ; Site: https://www.bdo.com.br/).;
"Aviso ao Mercado":	significa o aviso ao mercado da Oferta, relativo aos CRI, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;

"Agente Liquidante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Boletim de Subscrição":	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedente" ou "FII":	**ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08;
"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Código ANBIMA":	Significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor nesta data;
"Conta do Patrimônio Separado":	É a conta corrente n.º 97843-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* " celebrado entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o FII;
"Contratos de Locação":	Em conjunto, os "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e*

	Outras Avenças”, celebrados entre o Cedente e o Atacadão, conforme identificados no Anexo IX;
“Contrato Master”:	Significa o *“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”* celebrado em 22 de outubro de 2024 entre a Locatária e o FII;
"Coordenador Líder":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários ":	Significam os direitos creditórios decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis mensais lá previstos, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pelo Atacadão, nos termos da Cláusula 4.1 e subitens dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação;
"Créditos do Patrimônio Separado":	significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) a Garantia; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
"CRI em Circulação":	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Locatária ou do FII; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Locatária ou ao FII, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;
"CRI ":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Emissora, em série única;

"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	Tem o significado previsto no item (iii) da Cláusula 3.5 abaixo;
"Data de Vencimento ":	É o dia 15 de dezembro de 2037;
"Data de Integralização dos CRI":	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
"Data de Emissão":	É o dia 16 de dezembro de 2024;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) as Escrituras Definitivas; (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (ix) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xii) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão, em série única, da Emissora;
"Emissora":	**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida,

	que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ;
"Escrituras Definitivas":	significam as escrituras de compra e venda tendo por objeto a aquisição dos Imóveis pelo FII, conforme identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de CCI ":	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre o FII e a Instituição Custodiante, por meio do qual o FII emitiu as CCI;
"Fundo de Despesas":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 a este Termo de Securitização;
"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Significam os Imóveis a serem adquiridos pelo FII através da celebração das Escrituras Definitivas, conforme descritos no Anexo IX;
"Instituição Custodiante"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Investidores Qualificados":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos no artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei de Locação":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei n.º 10.931":	É a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei n.º 6.385":	É a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n.º 9.514":	É a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei n.º 14.430":	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro":	significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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 Socioambiental":	significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo 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.
"Medida Provisória n.º 2.158-35":	É a Medida Provisória n.º 2.158, de 24 de agosto de 2001;
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária;
"Obrigações Garantidas":	Significam (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos

	Imobiliários; bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida);
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, inciso (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abarcará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Garantia, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração do respectivo CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do respectivo CRI, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
"*Procedimento de Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação e a definição, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI; **(ii)** da quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI e

	será divulgado por meio do Anúncio de Início da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430, com a consequente 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 CRI a eles afetados;
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor.
"Remuneração"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Recompra Facultativa"	Significa a possibilidade do Cedente realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, pelo valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a serem recomprados em relação ao saldo devedor dos CRI calculado na data efetiva da recompra, nos termos previstos na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, acrescido de Prêmio, conforme abaixo definido;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

"Termo" ou "Termo de Securitização":	O presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*";
"Titulares dos CRI":	São os investidores detentores de CRI; e
"Valor da Cessão":	O preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente ao valor de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), a ser pago pela Emissora ao Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	R$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.2. Autorização: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos temos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 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 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.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pelas quais as CCI foram emitidas, encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. O Cedente declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

2.4. Substituição dos Créditos Imobiliários: Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 36 (trinta e seis) meses contados da respectiva data de fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora, desde atendam os requisitos abaixo indicados ("Substituição dos Créditos Imobiliários"):

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos Titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

2.4.1. Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o presente Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 do Contrato de Cessão.

2.4.2. Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Emissora, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

2.5. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.5.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.5.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.6. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

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

2.8. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente, o Valor da Cessão, nos prazos e termos previstos no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários

representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 230ª (ducentésima trigésima);

b) Série: única;

c) Data de Emissão: 16 de dezembro de 2024;

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) CRI, com a possibilidade de aumento da Oferta em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de, incialmente, R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), com a possibilidade de aumento da Oferta em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional;

f) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

g) Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI inicialmente ofertado poderá ser aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM, podendo ser emitidos pela Emissora até a data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Lote Adicional"). Caso ocorra o aumento na quantidade de CRI originalmente ofertada, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado de maneira a refletir a quantidade de CRI efetivamente emitido, mediante a celebração de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de realização de assembleia especial de titulares de CRI;

h) Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2037 ("Data de Vencimento");

i) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados pelas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;

j) Reajuste: Não aplicável;

k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

l) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,42% (sete inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo;

n) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), observado que o primeiro pagamento de Remuneração deverá ocorrer a partir de 17 de fevereiro de 2025;

o) Regime Fiduciário: Sim;

p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

q) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

r) Garantia flutuante: Não;

s) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, em garantia das Obrigações Garantidas, foi avençado no Contrato de Cessão a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;

t) Código ISIN: BRIMWLCRIKR6 ;

u) Procedimento de *Bookbuilding*: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do

artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação e a definição, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: (i) da taxa da Remuneração dos CRI; (ii) da quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI e será divulgado por meio dos Meios de Comunicação (conforme definido no Contrato de Distribuição), em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.

v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão deverão ser utilizados para pagamento de gastos decorrentes dos Imóveis, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea "e" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações***.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1 Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, junto **(i)** a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento dos CRI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado") de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

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

NIk = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização.

NIk-1= valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, o "dut" será igual a 20 (vinte) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" as datas da Tabela de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI do Anexo I;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

3.5.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver

disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,42% (sete inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \; x \; (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = a taxa a ser apurada de acordo com a cláusula 3.6. acima acima, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

3.7. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa = conforme definido na Cláusula 3.6 acima;
TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

3.8 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

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

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável; e

(h) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão liberados para a Cedente na Conta de Livre Movimentação, a titulo de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados (i) na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de Bookbuilding; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração no IPCA; (e) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (f) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA. 3.11.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e a Garantia, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

3.13. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

3.14. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e do art. 19 do "*Código de Ofertas Públicas*", ambos expedidos pela ANBIMA e conforme atualmente em vigor (em conjunto com os demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, "Normativos ANBIMA"), no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, inciso (b), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo); e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias: 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 da emissão do CRI..

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, será constituída pelo Cedente as Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.1.2. As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da: (i) lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; ou (ii) data em que for divulgado o do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o que ocorrer por último, e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V ao Contrato de Cessão, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI.

5.1.3. As Partes convencionam que as Escrituras Definitivas e as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 10 (dez) Imóveis; e

(ii) em até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade dos Imóveis.

5.1.5. As Partes convencionam que a recompra integral de determinado Crédito Imobiliário importa na exoneração da Alienação Fiduciária correspondente ao seu respectivo Imóvel. De todo modo, recompras de determinados Créditos Imobiliários ou resoluções parciais da cessão de determinados Créditos Imobiliários não importam na exoneração (mesmo que parcial) do Imóvel correspondente, excetuados os casos de desapropriação parcial de um ou mais Imóveis, em que a Devedora decida pela manutenção do respectivo Contrato de Locação, caso em que será admitida a exoneração da alienação fiduciária outorgada para a parcela desapropriada do respectivo Imóvel.

.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total

("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de recompra compulsória nas hipóteses de Eventos de Recompra Não Automática (conforme definido no Contrato de Cessão), (ii) ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; e (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) acima, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

6.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto no item (iii) nesta Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver; e (iii) do prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pela duration remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo ("Prêmio"):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

$$\textit{Duration Remanescente} = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

6.1.3. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da Recompra Facultativa e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

6.1.4. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3. do Contrato de Cessão; (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

6.2.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (iii) da Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do Prêmio.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas aos Eventos de Recompra Automática:

6.3.1 Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), o Cedente será obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância, e sem a anuência da Emissora, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, alterem a Alienação Fiduciária dos Imóveis, quando constituídas, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(ii) pedido, por parte da Devedora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, a Devedora formular pedido de autofalência;

(iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Contrato, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) caso o Cedente, qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora;

(vi) caso haja a liquidação, dissolução ou insolvência do Cedente.

6.3.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo:

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso não seja operacionalizada a transferência das CCI perante a B3 em nome da Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão;

(iii) caso não seja observado o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, para que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas de, pelo menos, 10 (dez) Imóveis ("Constituição Mínima"), estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de

registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória se dará de maneira parcial, com relação aos Créditos Imobiliários decorrentes de Imóveis que seriam suficientes para o atingimento da Constituição Mínima;

(iv) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade das Escrituras Definitivas e suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados pela ausência do registro, observada a Cláusula 6.3.4;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos conforme decisão judicial, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação da respectiva decisão, observada a Cláusula 6.3.4;

(vi) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos, conforme decisão arbitral ou administrativa que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da decisão arbitral ou administrativa: (i) não tenha sido judicializada pelo Cedente e/ou por qualquer parte interessada; e (ii) não tenha tido seus efeitos revertidos/ suspensos, observada a Cláusula 6.3.4;

(vii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a outro fundo de investimento imobiliário gerido pela gestora da Cedente;

(viii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete o fluxo dos Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídos;

(ix) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa, enganosa, ou de forma relevante imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(x) comprovada violação, pelo Cedente ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo

em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício;

(xi) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4;

(xii) nas hipóteses de sinistro e desapropriação de qualquer um dos Imóveis em que ocorra a descontinuação do respectivo Contrato de Locação, ou, caso haja a continuação do respectivo Contrato de Locação com alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4; e

(xiii) comprovado inadimplemento pelo Cedente ou por qualquer parte a eles relacionada, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante, bem como, caso comprovado inadimplemento, pelo Cedente, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, por meio de decisão judicial imediatamente exigível. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar a Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Cedente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do Cedente, de modo a afetar a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

(xiv) em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente à determinados Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 6.3.4; e

(xv) se a Devedora obtiver qualquer provimento jurisdicional relacionado aos Contratos de Locação, a este Contrato de Cessão ou quaisquer dos Documentos da Operação que impacte negativamente fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou a capacidade da Cessionária de honrar tempestivamente com os compromissos pecuniários assumidos no âmbito do Termo de Securitização, observada a Cláusula 6.3.4.

6.3.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.1.7.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que seja deliberada o não acontecimento da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 6.3.4. abaixo.

6.3.3.1 Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio de notificação por escrito realizada pela Emissora nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão.

6.3.4. Em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória. As hipóteses de Recompra Compulsória indicadas nos itens “ii”, “iii”, “iv”, “v” e “vi” da Cláusula 6.3.1 acima e no item “x” da Cláusula 6.3.2 acima, ensejarão a Recompra Compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

6.4. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.4.1. Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que o FII pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Evento de Multa Indenizatória”):

(a) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão;

(b) em caso de desapropriação parcial dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, caso a Devedora decida permanecer na parte do Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigado ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão abaixo; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de Desapropriação Total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou Desapropriação Parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão abaixo.

6.5. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.6. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

6.7. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

6.8. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre a Garantia a eles vinculada, o Fundo de Despesas e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações

relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei n.º 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

7.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

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

7.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos, do Fundo de Despesas, oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

7.4.2. Todos os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, da aplicação do Fundo de Despesas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos neste Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2025.

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

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o FII após a realização do Patrimônio Separado.

7.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, em substituição aos dispostos anteriormente, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.1, alínea (a), item (i) abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

7.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pelo FII em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

7.6.1. O FII, por seu gestor, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelo FII; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelo FII.

7.6.2. Adicionalmente, a partir da presente data, caberá à Securitizadora diretamente:

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e na Garantia;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, no Dia Útil subsequente ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação da Garantia quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA OITAVA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

8.1.1. O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

8.2. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de, no máximo, 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

8.4. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

8.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

8.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

8.6. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei n.º 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

8.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e (b) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

9.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas da seguinte maneira, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas do Valor da Cessão, por conta e orem

da Cedente, conforme indiadas no Anexo VIII, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão; e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, o valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (iii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, (a) parcela única de implantação conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, conforme expresso no Anexo VIII, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária

pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(iv) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/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, calculada pro rata die, se necessário;

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

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;

(d) remuneração do Escriturador e do Agente Liquidantes dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador e do Agente Liquidantes dos CRI no montante conforme expresso no conforme expresso no Anexo VIII, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*.

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; e

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(i) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e

(iii) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(i) despesas com Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos seguintes termos:

(i) todos envolvidos com as Assembleias Especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso.

(j) despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será atualizado 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos

operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

(x) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xii) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xiii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, desde que necessárias e comprovadas; e

(xiv) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

9.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do FII.

9.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e o FII, para

referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

9.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelo FII.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo FII, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

9.4. Fundo de Despesas: Na Primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta Centralizadora.

9.4.1. Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Cedente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Cedente recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelo Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização.

9.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados pela Securitizadora para pagamento das Despesas Recorrentes, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dias Útil, verificar o Valor Mínimo do fundo de Despesas e, caso este não esteja sendo cumprido, enviar notificação neste sentido para o FII, solicitando sua recomposição.

9.4.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer

garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Cedente. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 9.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

9.4.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

9.4.3.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: A Cedente se obrigou a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco")

para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado), nos termos da legislação e regulamentação aplicável). A Cedente deverá diligência para que o Relatório de Rating definitivo seja emitido anteriormente à primeira Data de Integralização.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das 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:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

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

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de

investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) é e será responsável pela origem e existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(ix) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou do FII e/ou da Cedente de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

12.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

12.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) saldo devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;

(g) valor recebido da Locatária;

(h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;

(i) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e

(j) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 7.5.6 acima.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

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

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo FII, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(vi) 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;

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

(viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no Artigo 17 e no parágrafo 2 do Artigo 35 da Resolução CVM 60;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem do FII, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e agente liquidante;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais,

Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, 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;

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

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

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

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora,

independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar 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, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, 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, nos prazos indicados na Cláusula 12.2 acima;

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

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.

12.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua

nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;

(d) 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;

(e) verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Garantia. Dessa forma, tendo em vista a existência de condições suspensivas previstas na Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da referida Garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da Garantia caso as condições acima não sejam implementadas; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) 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;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Garantia, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição da Garantia, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, o FII ou o Cotista para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Locatária, do FII ou da Emissora, conforme o caso;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(o) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Garantia e às 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 previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

13.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) parcela única de implantação conforme descrita no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia de vencimento da parcela do item (i) no ano imediatamente subsequente , e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. A primeira parcela do item "i" acima será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação.

13.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à

amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.4.3. Os valores referidos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário

13.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

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

13.4.6 As remunerações citadas nesta cláusula poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

13.4.7 As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal e/ou Recibo, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, no sistema da Emissora, através do link: https://virgoatendimento.zendesk.com/hc/pt-br.

13.5. Despesas. O FII ou a Emissora, esta, por sua vez, com os recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelo FII, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv)

locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

13.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas ao FII e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

13.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo FII, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5.4. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: 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 da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 13.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

13.10. Obrigação: 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 presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

13.12. Prévia Deliberação: 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 em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

(a) 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;
(b) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 14.4 abaixo; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e 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:

(i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
(ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(iii) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou
(iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(a) pela Emissora;
(b) pela CVM;
(c) pelo Agente Fiduciário; ou
(d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

14.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://virgo.inc/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.4.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. abaixo.

14.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular 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 os endereços de e-mail dos Titulares dos

CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.5.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

14.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes do FII, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.4 Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.9.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.10 Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no

âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

14.11 Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; e (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

14.11.1 São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

14.11.2 É vedado às Assembleias Especiais referidas na Cláusula 14.10 acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Especiais, que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria, somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares dos CRI da respectiva série afetada, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Quatorze.

14.11.3 As Assembleias Especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, observados os quóruns previstos na Cláusula 14.9 acima em relação à respectiva série.

14.11.4. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.11.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelo FII e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.11.6. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

14.11.7. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 14.11.6 acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.8. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 14.11.6 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

14.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de Securitização:

As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.13. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei n.º 11.033/2004, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/2004"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("Lei 8.981/1995")).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como

pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, com a redação dada pelo Decreto n.º 11.374, de 1º de janeiro de 2023.

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

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

sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

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

15.3 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

15.4. IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (https://virgo.inc/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 14 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja custodiado junto à Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo. Adicionalmente, a Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, 207, 16° andar, cj 162, Butantã

CEP 05501-030, São Paulo/SP

Tel.: (11) 3320-7474

A/C: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

E-mail: atendimento@virgo.inc

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: Ana Eugênia de Jesus Souza
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

para o Escriturador:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP

Telefone: (11) 3030-7177
At.: Alcides Fuertes Junior / Fernanda Acunzo Mencarini
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Site: www.vortx.com.br

para o Agente Liquidante:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: At. Alcides Fuertes Junior/ Fernanda Acunzo Mencarini
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Site: www.vortx.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico; ou (c) por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme abaixo definido), 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 Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

18.2.1. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: <https://tinyurl.com/2hwea8b9>. Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

19.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da suficiência, veracidade,

precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de Securitização.

19.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/01/2025	0,0000%	NÃO
2	17/02/2025	0,3171%	SIM
3	17/03/2025	0,4722%	SIM
4	15/04/2025	0,3859%	SIM
5	15/05/2025	0,4506%	SIM
6	16/06/2025	0,3642%	SIM
7	15/07/2025	0,4287%	SIM
8	15/08/2025	0,3420%	SIM
9	15/09/2025	0,4063%	SIM
10	15/10/2025	0,3802%	SIM
11	17/11/2025	0,3538%	SIM
12	15/12/2025	0,4790%	SIM
13	15/01/2026	0,4234%	SIM
14	18/02/2026	0,3975%	SIM
15	16/03/2026	0,5232%	SIM
16	15/04/2026	0,4377%	SIM
17	15/05/2026	0,4728%	SIM
18	15/06/2026	0,4779%	SIM
19	15/07/2026	0,4224%	SIM
20	17/08/2026	0,3966%	SIM
21	15/09/2026	0,4921%	SIM
22	15/10/2026	0,4672%	SIM
23	16/11/2026	0,4723%	SIM
24	15/12/2026	0,5079%	SIM
25	15/01/2027	0,4833%	SIM
26	15/02/2027	0,5494%	SIM
27	15/03/2027	0,5253%	SIM
28	15/04/2027	0,4705%	SIM
29	17/05/2027	0,5063%	SIM
30	15/06/2027	0,5424%	SIM
31	15/07/2027	0,4880%	SIM
32	16/08/2027	0,4936%	SIM
33	15/09/2027	0,5297%	SIM
34	15/10/2027	0,5359%	SIM
35	16/11/2027	0,5726%	SIM
36	15/12/2027	0,5490%	SIM
37	17/01/2028	0,4948%	SIM

38	15/02/2028	0,5615%	SIM
39	15/03/2028	0,6290%	SIM
40	17/04/2028	0,5455%	SIM
41	15/05/2028	0,6736%	SIM
42	16/06/2028	0,5300%	SIM
43	17/07/2028	0,5973%	SIM
44	15/08/2028	0,6047%	SIM
45	15/09/2028	0,5819%	SIM
46	16/10/2028	0,6499%	SIM
47	16/11/2028	0,6278%	SIM
48	15/12/2028	0,6661%	SIM
49	15/01/2029	0,7050%	SIM
50	15/02/2029	0,6534%	SIM
51	15/03/2029	0,6922%	SIM
52	16/04/2029	0,6709%	SIM
53	15/05/2029	0,7101%	SIM
54	15/06/2029	0,6588%	SIM
55	16/07/2029	0,6979%	SIM
56	15/08/2029	0,6769%	SIM
57	17/09/2029	0,6861%	SIM
58	15/10/2029	0,7865%	SIM
59	16/11/2029	0,7062%	SIM
60	17/12/2029	0,7767%	SIM
61	15/01/2030	0,8179%	SIM
62	15/02/2030	0,7079%	SIM
63	15/03/2030	0,8697%	SIM
64	15/04/2030	0,7911%	SIM
65	15/05/2030	0,8328%	SIM
66	17/06/2030	0,7538%	SIM
67	15/07/2030	0,8863%	SIM
68	15/08/2030	0,7779%	SIM
69	16/09/2030	0,8198%	SIM
70	15/10/2030	0,8625%	SIM
71	18/11/2030	0,8147%	SIM
72	16/12/2030	0,9486%	SIM
73	15/01/2031	0,9329%	SIM
74	17/02/2031	0,8562%	SIM
75	17/03/2031	1,0214%	SIM
76	15/04/2031	0,9769%	SIM
77	15/05/2031	0,9925%	SIM
78	16/06/2031	0,9782%	SIM
79	15/07/2031	0,9941%	SIM
80	15/08/2031	0,9497%	SIM
81	15/09/2031	1,0263%	SIM
82	15/10/2031	1,0131%	SIM

83	17/11/2031	0,9999%	SIM
84	15/12/2031	1,1385%	SIM
85	15/01/2032	1,0975%	SIM
86	16/02/2032	1,1471%	SIM
87	15/03/2032	1,1675%	SIM
88	15/04/2032	1,1277%	SIM
89	17/05/2032	1,1785%	SIM
90	15/06/2032	1,2305%	SIM
91	15/07/2032	1,1926%	SIM
92	16/08/2032	1,2151%	SIM
93	15/09/2032	1,2686%	SIM
94	15/10/2032	1,2931%	SIM
95	16/11/2032	1,3487%	SIM
96	15/12/2032	1,3450%	SIM
97	17/01/2033	1,3113%	SIM
98	15/02/2033	1,3987%	SIM
99	15/03/2033	1,5186%	SIM
100	18/04/2033	1,3986%	SIM
101	16/05/2033	1,5498%	SIM
102	15/06/2033	1,4922%	SIM
103	15/07/2033	1,5552%	SIM
104	15/08/2033	1,5899%	SIM
105	15/09/2033	1,5954%	SIM
106	17/10/2033	1,6625%	SIM
107	16/11/2033	1,7317%	SIM
108	15/12/2033	1,7425%	SIM
109	16/01/2034	1,7543%	SIM
110	15/02/2034	1,7975%	SIM
111	15/03/2034	1,9640%	SIM
112	17/04/2034	1,8929%	SIM
113	15/05/2034	2,0637%	SIM
114	15/06/2034	1,9972%	SIM
115	17/07/2034	2,0515%	SIM
116	15/08/2034	2,1388%	SIM
117	15/09/2034	2,1690%	SIM
118	16/10/2034	2,2926%	SIM
119	16/11/2034	2,3303%	SIM
120	15/12/2034	2,4314%	SIM
121	15/01/2035	2,5374%	SIM
122	15/02/2035	2,5577%	SIM
123	15/03/2035	2,6719%	SIM
124	16/04/2035	2,7315%	SIM
125	15/05/2035	2,8564%	SIM
126	15/06/2035	2,8975%	SIM
127	16/07/2035	3,0342%	SIM

128	15/08/2035	3,1187%	SIM
129	17/09/2035	3,2405%	SIM
130	15/10/2035	3,4624%	SIM
131	16/11/2035	3,5161%	SIM
132	17/12/2035	3,7293%	SIM
133	15/01/2036	3,9275%	SIM
134	15/02/2036	3,9901%	SIM
135	17/03/2036	4,3064%	SIM
136	15/04/2036	4,4957%	SIM
137	15/05/2036	4,7358%	SIM
138	16/06/2036	4,9709%	SIM
139	15/07/2036	5,2642%	SIM
140	15/08/2036	5,5313%	SIM
141	15/09/2036	5,9567%	SIM
142	15/10/2036	6,3439%	SIM
143	17/11/2036	6,7883%	SIM
144	15/12/2036	7,4549%	SIM
145	15/01/2037	8,0410%	SIM
146	18/02/2037	8,7693%	SIM
147	16/03/2037	9,7977%	SIM
148	15/04/2037	10,8300%	SIM
149	15/05/2037	12,2530%	SIM
150	15/06/2037	14,0485%	SIM
151	15/07/2037	16,3828%	SIM
152	17/08/2037	19,6928%	SIM
153	15/09/2037	24,7837%	SIM
154	15/10/2037	33,1190%	SIM
155	16/11/2037	49,8340%	SIM
156	15/12/2037	100,0000%	SIM

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
"CCI 1"	Representativa de 8,33% dos Créditos Imobiliários.	R$62.817.763,51	R$31.989.972,20
"CCI 2"	Representativa de 6,89% dos Créditos Imobiliários.	R$51.975.167,73	R$26.468.375,79
"CCI 3"	Representativa de 6,88% dos Créditos Imobiliários.	R$51.842.831,06	R$26.400.983,29
"CCI 4"	Representativa de 6,17% dos Créditos Imobiliários.	R$46.555.396,16	R$23.708.354,87
"CCI 5"	Representativa de 5,45% dos Créditos Imobiliários.	R$41.080.305,82	R$20.920.162,83
"CCI 6"	Representativa de 5,02% dos Créditos Imobiliários.	R$37.846.315,60	R$19.273.251,97
"CCI 7"	Representativa de 3,70% dos Créditos Imobiliários.	R$27.882.570,06	R$14.199.210,41
"CCI 8"	Representativa de 8,25% dos Créditos Imobiliários.	R$62.241.099,24	R$31.696.305,68
"CCI 9"	Representativa de 8,12% dos Créditos Imobiliários.	R$61.243.287,77	R$31.188.169,78
"CCI 10"	Representativa de 7,31% dos Créditos Imobiliários.	R$55.156.921,42	R$28.088.685,18
"CCI 11"	Representativa de 6,32% dos Créditos Imobiliários.	R$47.679.909,79	R$24.281.013,90
"CCI 12"	Representativa de 6,35% dos Créditos Imobiliários.	R$47.853.325,14	R$24.369.325,74
"CCI 13"	Representativa de 9,92% dos Créditos Imobiliários.	R$74.791.742,02	R$38.087.725,75
"CCI 14"	Representativa de 5,94% dos Créditos Imobiliários.	R$44.811.814,23	R$22.820.435,04
"CCI 15"	Representativa de 5,34% dos Créditos Imobiliários.	R$40.271.007,98	R$20.508.027,57

DESCRIÇÃO DAS CCI CEDIDAS

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.817.763,51 (sessenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, na Rua Sever do Vouga, nº 295, objeto da matrícula nº 117.091 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 402.677,97.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.975.167,73 (cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Constantino, nº 6.583, objeto da matrícula nº 73.515 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 333.174,15.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.842.831,06 (cinquenta e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado no Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, objeto da matrícula nº 27.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 332.325,84.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 46.555.396,16 (quarenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Avenida Aroeiras, nº 285, objeto da matrícula nº 144.137 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 298.432,03
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 41.080.305,82 (quarenta e um milhões, oitenta mil, trezentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barretos, estado de São Paulo, na Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, nº 30, objeto da matrícula nº 81.080 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 263.335,29.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.

CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR

ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO

"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.846.315,60 (trinta e sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quinze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na BR-060 Rodovia Anápolis/Brasília, na cidade de Anápolis, estado de Goiás, objeto da matrícula nº 85.255 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 242.604,59.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 7

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	7	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 27.882.570,06 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barra do Garças, estado de Mato Grosso, na Rodovia Federal BR-070, objeto da matrícula nº 75.289 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 178.734,42.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 8

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	8	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.241.099,24 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Caraguatatuba, estado de São Paulo, na Avenida José Herculano, nº 8.200, objeto da matrícula nº 64.113 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 398.981,41
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	9	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 61.243.287,77 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Duque de Caxias, nº 2.270, objeto da matrícula nº 48.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 392.585,18.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	10	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 55.156.921,42 (cinquenta e cinco milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso, na Avenida Universitária, 250-W, Parque da Emas, objeto da matrícula nº 31.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 353.570,01.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	11	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.679.909,79 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado na Rua Fernão Dias, Zona Armazém, na cidade de Maringá, estado de Paraná, objeto da matrícula nº 55.252 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 305.640,45.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	12	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.853.325,14 (quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Avenida Brasil, nº 2.516, Centenário, objeto da matrícula nº 15.399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 306.752,08.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	13	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 74.791.742,02 (setenta e quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 7.975, objeto da matrícula nº 82.269 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 479.434,24.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	14	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 44.811.814,23 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóveis localizados na cidade de Eusébio, estado de Ceará: (i) na margem esquerda da Avenida Eusébio de Queiroz, antes Estrada de Rodagem Messejana - Aquiráz, na localidade de Cauassú; e (ii) na Rodovia CE 040, nº 4.150, objeto, respectivamente, das matrículas 9.948 e 9.877 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, Estado de Ceará.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 287.255,22.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	15	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.271.007,98 (quarenta milhões, duzentos e setenta e um mil e sete reais e noventa e oito centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, estado de São Paulo, na Rua da Agricultura, nº 3.650, objeto da matrícula nº 72.816 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 258.147,49.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO III

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A SECURITIZADORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	R$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,000 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	R$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,299 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,000 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	17G1674856	R$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,000 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0765996	R$ 350.000.000,00	350000	IPCA + 7,000 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 19,080 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	R$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,060 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	R$ 21.798,034	21	IPCA + 13,650 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	R$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 7,000 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 19,0800 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,250 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	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 + 1,700 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XE	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 0,025 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,500 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	19G0290123	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 6,000 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	TIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,000 %	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 21,365 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R$ 19.123.217,82	63	10.000000%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	R$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	19K0981679	R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	TIZACAO											Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	R$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,600 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	R$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,640 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	R$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,350 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	R$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,750 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA	20A0797060	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,500 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

	DE SECURITIZACAO											Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,049 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,646 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R$ 90.000.000,00	90000	127,000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	R$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,250 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,000 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	R$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,500 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,680 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA	20D0809562	R$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	DE SECURITIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E4	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 5,750 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E5	R$ 200.000.000,00	200000	CDI + 5,400 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	R$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001UR	R$ 600.000.000,00	600000	IPCA + 5,300 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	R$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,500 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	R$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,500 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE	20H0050614	R$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

	SECURITIZACAO											Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	R$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	R$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	R$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,500 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTIRENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	R$ 600.000,00	600	IPCA + 9,000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	R$ 2.400.000,00	2400	IPCA + 9,000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 9,000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	R$ 500.000,00	500	IPCA + 9,000 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	R$ 5.292.000,00	5292	IPCA + 9,500 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	R$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,500 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	R$ 175.000.000,00	175000	CDI + 6,000 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	20J0812309	R$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,950 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K6	R$ 116.500.000,00	116500	IPCA + 8,000 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,519 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,250 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607856	R$ 7.980.000,00	7980	IPCA + 11,000 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 20,000 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 4,446 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 6,500 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	R$ 500.000,00	500	IPCA + 13,900 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	R$ 90.652.000,00	90652	IPCA + 7,500 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003PZ	R$ 65.550.000,00	65550	CDI + 3,700 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003Q0	R$ 65.550.000,00	65550	CDI + 5,180 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R$ 235.000.000,00	235000	IPCA + 5,339 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R$ 34.000.000,00	3400	IPCA + 12,680 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R$ 99.759.000,00	99759	IPCA + 7,000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA	20L0456514	R$ 105.400.000,00	105400	IPCA +	4	ÚNICA	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	DE SECURITIZACAO				6,000 %							Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R$ 50.400.000,00	50400	CDI + 2,500 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R$ 9.850.000,00	9850	IGPM + 7,310 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R$ 3.642.500,00	36425	INCC-M + 11,500 %	4	181	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	21A0775592	R$ 1.057.500,00	10575	INCC-M + 15,940 %	4	182	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	21A0775722	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	183	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	21A0850275	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	184	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 SECURI	21A0850298	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	TIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	187	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	21A0850418	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	186	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	21A0850462	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	188	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	21A0850592	R$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,940 %	4	190	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	21A0850574	R$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,500 %	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 + 7,310 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA	20L0871093	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA +	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

	DE SECURITIZACAO				11,500 %							Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	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 + 11,500 %	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	149	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	21L0050460	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	150	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	21A0607944	R$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE	21A0607958	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	SECURITIZACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210000 1	R$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,056 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210000 2	R$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,210 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R$ 12.500.000,00	12500	15.7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R$ 24.600.000,00	24600	IPCA + 10,000 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,900 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21C0822821	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,900 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO											Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,900 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,500 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	R$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,799 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	R$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,137 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MA	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 5,083 %	31	ÚNICA	15/03/2021	16/03/2026	HORTIFRUTI	Inadimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	R$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	R$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2024	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 8,000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	R$ 16.792.569,95	16792	IPCA + 7,800 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,500 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	R$ 40.648.799,78	40648	IPCA + 5,500 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	R$ 12.320.000,00	12320	IGPM + 8,000 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	R$ 3.080.000,00	3080	IGPM + 8,000 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	R$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,010 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	ISEC CRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	R$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,366 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASIL AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,500 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RX	R$ 1.200.000.000,00	1200000	IPCA + 5,503 %	39	1	15/04/2021	17/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA021000RY	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA +	39	2	15/04/2021	15/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				5,578 %							
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,500 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	R$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,848 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	R$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	R$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S9	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,500 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,200 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMAXP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21E0432227	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO											Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	R$ 24.000.000,00	24000	IPCA + 7,500 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,500 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SC	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,289 %	37	ÚNICA	26/05/2021	15/05/2028	COPERSUCAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	R$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,500 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	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 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	R$ 19.642.371,92	19642	IPCA + 7,000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,500 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097247	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	258	08/06/2021	20/05/2026	FL PLAZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906695	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906758	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906786	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	R$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21F1007974	R$ 56.248.000,00	56248	CDI + 4,000 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

	TIZACAO											de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1008310	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,400 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,400 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001 9B	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,866 %	44	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2027	SAO MANOEL	Adimplente	Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	299	02/07/2021	16/06/2028	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	R$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,350 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K6	R$ 42.500.000,00	42500	IPCA + 7,000 %	47	1	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA021001K7	R$ 7.500.000,00	7500	Não há	47	2	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

	DE SECURITIZACAO											Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,600 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIURANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,350 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210026G	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,894 %	41	2	15/08/2021	17/08/2026	COOXUPÉ (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,250 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA0210019 6	R$ 230.000.000,00	230000	IPCA + 5,943 %	42	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2026	MANTIQUEIRA (C)	Adimplente	Aval, Fundo

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KH	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 4,950 %	46	ÚNICA	30/07/2021	17/07/2028	SAO FRANCISCO (C)	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	R$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,434 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,250 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,500 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,800 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,152 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,356 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,356 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,900 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,500 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,521 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002NF	R$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 5,400 %	43	ÚNICA	15/09/2021	15/09/2031	BR DISTRIBUIDORA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KA	R$ 209.000.000,00	209000	CDI + 2,100 %	51	1	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K9	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 6,012 %	51	2	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	R$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,250 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002SU	R$ 315.000.000,00	315000	CDI + 5,000 %	48	ÚNICA	15/09/2021	03/12/2025	BELAGRICOLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	R$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,500 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953037	R$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953102	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,000 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	R$ 395.700.000,00	395700	IPCA + 6,250 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y8	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 7,267 %	57	1	15/10/2021	15/10/2026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y9	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,582 %	57	2	15/10/2021	15/10/2027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	R$ 270.100.000,00	270100	IPCA + 5,919 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	R$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 9,000 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	MARECHAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	R$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YH	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,959 %	54	ÚNICA	08/10/2021	20/10/2025	UBYFOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,500 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios
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 Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21J0676148	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO											Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,750 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,250 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	R$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,000 %	4	368	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	369	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	370	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,000 %	4	389	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	R$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	R$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,801 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003KQ	R$ 107.000.000,00	107000	IPCA + 7,673 %	58	ÚNICA	29/10/2021	15/10/2026	MASUTTI (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,095 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003VT	R$ 300.000.000,00	300000	IPCA + 7,596 %	63	ÚNICA	15/10/2021	16/11/2026	CEREAL (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0120254	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0989932	R$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 10,000 %	4	379	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001700	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	399	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001701	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	400	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004CH	R$ 41.051.000,00	41051	IPCA + 6,500 %	60	ÚNICA	18/11/2021	20/11/2024	TABACO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	R$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,000 %	4	384	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	R$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,000 %	4	407	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	R$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,000 %	4	408	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,389 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,389 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	R$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,250 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002619	R$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,250 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0692939	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,600 %	4	429	17/12/2021	16/12/2024	MPD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA	21L0668560	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	4	419	17/12/2021	18/12/2024	CONEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	DE SECURITIZACAO											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LS	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,500 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005M3	R$ 46.500.000,00	46500	IPCA + 8,083 %	76	1	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005QK	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 10,922 %	76	2	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	R$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,200 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	R$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,500 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA022000 5L	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,669 %	87	ÚNICA	15/01/2022	17/01/2028	TIROLEZ	Adimplente	Aval

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000M9	R$ 27.500.000,00	27500	CDI + 4,5000 %	90	ÚNICA	26/01/2022	26/09/2025	ALCOESTE I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MA	R$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,0000 %	91	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MB	R$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,0000 %	92	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0733046	R$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,0000 %	4	431	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0764619	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 12,0000 %	4	432	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0344358	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 7,6900 %	4	436	16/02/2022	19/02/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0381601	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,6500 %	4	437	16/02/2022	17/01/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,500 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,500 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,500 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	R$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,091 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	R$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 103,671 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,200 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA	22B0945202	R$ 104.606.000,00	104606	IPCA +	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	DE SECURITIZACAO				9,500 %							Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,250 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002S2	R$ 25.664.000,00	25664	CDI + 6,500 %	105	ÚNICA	21/03/2022	25/03/2025	PREMIUM II (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,530 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	R$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,963 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	R$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,095 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y1	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,600 %	95	1	24/03/2022	15/03/2027	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y2	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,700 %	95	2	24/03/2022	15/03/2029	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA022002Y3	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,850 %	95	3	24/03/2022	15/03/2032	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	R$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,500 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003 8P	R$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,000 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003PD	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 7,183 %	100	ÚNICA	15/04/2022	15/04/2027	CVALE	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1226341	R$ 155.460.000,00	155460	IPCA + 7,578 %	4	489	28/04/2022	18/04/2029	BELENUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	R$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,500 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,500 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1163306	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 7,400 %	10	ÚNICA	29/04/2022	19/05/2037	INFINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644456	R$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 12,000 %	21	1	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644702	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 12,000 %	21	2	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1287051	R$ 12.913.000,00	12913	CDI + 3,250 %	13	ÚNICA	16/05/2022	26/05/2025	EMBRAED	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005K3	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	96	ÚNICA	19/05/2022	25/05/2027	PEDRO MEROLA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005KY	R$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,750 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006KP	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,793 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1178070	R$ 99.000.000,00	99000	IPCA + 9,000 %	19	ÚNICA	26/05/2022	11/05/2033	RNI PULVERIZADO CYRELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,000 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA022006HE	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA +	120	1	15/06/2022	15/06/2029	AVB FERROESTE II	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				6,550 %							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006HF	R$ 62.500.000,00	62500	IPCA + 7,369 %	120	2	15/06/2022	15/06/2032	AVB FERROESTE II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0315398	R$ 300.000.000,00	300000	CDI + 0,950 %	22	ÚNICA	08/06/2022	07/06/2027	LOCALIZA	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	23	1	06/06/2022	25/05/2026	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236437	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	23	2	06/06/2022	25/05/2027	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658594	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,700 %	25	1	10/06/2022	30/06/2025	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658610	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 2,700 %	25	2	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0667465	R$ 185.000.000,00	185000	IPCA + 7,600 %	25	3	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,500 %	16	ÚNICA	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	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 + 6,500 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007 3O	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,750 %	121	ÚNICA	15/06/2022	16/06/2027	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0002821	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	38	ÚNICA	12/07/2022	21/07/2027	PATRIMAR II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,700 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,250 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA0220079E	R$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,800 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval,

	DE SECURITIZACAO											Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 7,400 %	7	ÚNICA	15/07/2022	10/07/2034	NAGUMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KJ	R$ 32.300.000,00	32300	CDI + 4,500 %	134	1	18/07/2022	26/07/2028	ALCOESTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,623 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCALIV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,011 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,461 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0184445	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	1	18/07/2022	18/07/2029	TERSHPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0230322	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	2	18/07/2022	18/07/2029	TERSHPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE	CRA022007VK	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	130	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	SECURITIZACAO											Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VL	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	135	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VM	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	136	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008OZ	R$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,400 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	R$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,500 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	R$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VD	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	R$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C1	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,7500 %	123	1	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C2	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,4500 %	123	2	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	R$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,0410 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220086H	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 3,5000 %	118	1	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220086I	R$ 23.800.000,00	23800	IPCA + 8,3630 %	118	2	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008HL	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,5000 %	126	ÚNICA	22/08/2022	24/08/2026	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	R$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,300 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	R$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,000 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1517101	R$ 10.752.000,00	10752	IPCA + 8,500 %	50	ÚNICA	24/08/2022	29/07/2043	KOCH HACASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,700 %	46	ÚNICA	24/08/2022	05/09/2031	ATHENA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237505	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237507	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237510	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237592	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237617	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220081 5	R$ 500.000.000,00	500000	CDI + 3,0000 %	106	ÚNICA	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0246580	R$ 240.000.000,00	240000	CDI + 5,2500 %	47	ÚNICA	09/09/2022	24/09/2029	ARENA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351637	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	61	1	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351653	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,680 %	61	2	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351747	R$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 12,680 %	61	3	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351829	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	61	4	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351915	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	61	5	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	R$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	R$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	R$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,639 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA022009Q5	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	124	ÚNICA	22/09/2022	15/09/2027	BANDEIRANTES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290893	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	48	1	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290978	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	48	2	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q3	R$ 18.500.000,00	18500	CDI + 2,000 %	142	1	20/09/2022	22/09/2028	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q4	R$ 18.590.000,00	18590	CDI + 2,000 %	142	2	20/09/2022	22/09/2027	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 5,000 %	27	1	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,750 %	27	2	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555989	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 7,250 %	27	3	23/09/2022	27/09/2027	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	1	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	2	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	3	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	4	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466175	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	5	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344557	R$ 362.300.000,00	362300	CDI + 1,500 %	56	1	15/10/2022	15/10/2029	SMART FIT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344571	R$ 37.700.000,00	37700	IPCA + 7,368 %	56	2	15/10/2022	15/10/2029	SMART FIT	Adimplente	

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B41	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	143	ÚNICA	21/10/2022	20/10/2032	BECKER	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B42	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,750 %	144	1	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOLII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B43	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,150 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOLII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1099385	R$ 18.500.000,00	18500	IPCA + 9,250 %	63	ÚNICA	21/10/2022	13/10/2037	SOLAR CONSTRUTORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001010	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 10,000 %	1	1	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001011	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 21,750 %	1	2	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001012	R$ 2.000.000,00	2000	CDI + 0,010 %	1	3	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA02200BQ9	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,250 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQA	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,000 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQB	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,850 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQC	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,650 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1261920	R$ 197.403.000,00	197403	CDI + 1,650 %	3	2	21/11/2022	20/10/2024	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R$ 193.631.000,00	193631	CDI + 1,755 %	3	3	21/11/2022	20/10/2025	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R$ 189.837.000,00	189837	CDI + 1,850 %	3	4	21/11/2022	20/10/2026	NUVEEN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1361155	R$ 45.254.000,00	45254	IPCA + 7,650 %	65	1	18/11/2022	20/11/2026	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	R$ 90.508.000,00	90508	IPCA + 7,650 %	65	2	18/11/2022	22/11/2034	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CYP	R$ 25.175.836,47	25000	CDI + 4,166 %	128	ÚNICA	07/12/2022	22/01/2027	AGROCIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1689687	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,177 %	67	ÚNICA	30/11/2022	16/11/2029	LIGHT	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CNM	R$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,813 %	111	ÚNICA	29/11/2022	20/06/2028	PRIME AGRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0343475	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 12,680 %	58	1	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344492	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	2	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344525	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	3	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344564	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,680 %	58	4	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA02200D9U	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,000 %	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQO	R$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,000 %	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW1	R$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,200 %	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW2	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,200 %	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	R$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,750 %	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	R$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,000 %	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,000 %	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1417065	R$ 17.728.000,00	17728	IPCA + 8,275 %	78	ÚNICA	14/12/2022	14/12/2039	MHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW3	R$ 44.000.000,00	44000	CDI + 4,500 %	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW4	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,000 %	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1465644	R$ 600.000.000,00	600000	CDI + 1,650 %	76	1	21/12/2022	13/12/2027	ANIMA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P5	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 2,500 %	156	1	06/03/2023	15/03/2028	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P6	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,250 %	156	2	06/03/2023	15/03/2030	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330159	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	72	1	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330160	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,000 %	72	2	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330161	R$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 12,000 %	72	3	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330162	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 12,000 %	72	4	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

												Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0475829	R$ 12.910.000,00	12910	IPCA + 9,000 %	68	ÚNICA	15/02/2023	24/01/2035	TECHNION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1690001	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 11,000 %	75	ÚNICA	27/02/2023	25/02/2027	PHV HUB	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527374	R$ 117.000.000,00	117000	IPCA + 9,500 %	86	1	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527377	R$ 17.233.000,00	17233	IPCA + 15,220 %	86	2	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JX	R$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JY	R$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,974 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1221667	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,300 %	88	ÚNICA	10/03/2023	29/03/2027	SAN REMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005EH	R$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,500 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247388	R$ 210.000.000,00	210000	CDI + 1,250 %	89	1	10/03/2023	10/03/2028	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247702	R$ 490.000.000,00	490000	CDI + 1,400 %	89	2	10/03/2023	11/03/2030	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073L	R$ 134.073.000,00	134073	CDI + 165,000 %	166	1	15/04/2023	17/04/2028	J MACEDO	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073N	R$ 65.927.000,00	65927	IPCA + 7,800 %	166	2	15/04/2023	15/04/2030	J MACEDO	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1277619	R$ 57.203.000,00	57203	IPCA + 10,000 %	69	1	17/03/2023	21/03/2033	GLOBALMAX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1333883	R$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 10,000 %	101	1	14/04/2023	25/04/2029	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118758	R$ 140.000.000,00	140000	CDI + 5,250 %	91	1	02/03/2023	22/03/2027	VITACON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118934	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,750 %	91	2	02/03/2023	22/03/2028	VITACON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300A6P	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,500 %	169	ÚNICA	17/05/2023	17/05/2030	MINERALLIS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	R$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	R$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	R$ 5.372.000,00	5372	0.001 %	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	R$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300BDQ	R$ 300.000.000,00	300000	CDI + 225,000 %	171	ÚNICA	22/06/2023	12/07/2029	GJA	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FW9	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	R$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA	23G1452079	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 4,250 %	104	1	13/07/2023	20/01/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

	DE SECURITIZACAO											Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300G1T	R$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1452140	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,750 %	104	2	13/07/2023	20/07/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	R$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,000 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	CONEX AMERICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0879592	R$ 32.847.000,00	32847	IPCA + 12,000 %	4	256	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0880793	R$ 29.113.000,00	29113	IPCA + 12,000 %	4	304	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1248838	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 10,300 %	108	ÚNICA	10/08/2023	29/08/2029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1074707	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 9,000 %	107	ÚNICA	11/08/2023	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1700896	R$ 155.000.000,00	155000	CDI + 2,380 %	112	1	18/08/2023	08/08/2028	BRAVO LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1704025	R$ 42.000.000,00	42000	CDI + 2,380 %	112	2	18/08/2023	08/08/2028	BRAVO LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T7	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	R$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,000 %	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 + 2,750 %	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 + 4,710 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02020073P	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,206 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA022008N6	R$ 539.264.000,00	539264	IPCA +	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				6,392 %							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	R$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,661 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0709253	R$ 136.354.166,536	136354	IPCA + 5,250 %	4	99	18/01/2021	06/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	R$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	R$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,500 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0699593	R$ 144.582.699,777	144582	IPCA + 5,500 %	4	142	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0739373	R$ 65.000.000,00	65000	CDI + 4,000 %	4	131	26/01/2021	26/01/2026	ISEC - EXTO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	R$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,300 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	19J0279390	R$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,000 %	4	50	18/10/2019	11/12/2024	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,900 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,800 %	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 + 6,250 %	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 + 7,800 %	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 + 7,800 %	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 + 7,800 %	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	IPCA + 6,250 %	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 + 5,000 %	4	250	08/07/2021	24/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	R$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,500 %	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 + 6,500 %	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 + 9,000 %	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 + 9,000 %	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 + 9,000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875649	R$ 20.150.000,00	20150	IPCA + 12,000 %	4	348	19/08/2021	27/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875786	R$ 6.450.000,00	6450	IPCA + 12,000 %	4	349	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875868	R$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 12,000 %	4	350	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA	21K0637078	R$ 56.000.000,00	56000	IPCA +	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 -	Adimplente	Fiança

	DE SECURITIZACAO				7,700 %					VIRGO 390 - CRI		
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	R$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,769 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,770 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	R$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,000 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,611 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,800 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,800 %	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 + 6,900 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE	20B0099593 0	R$ 54.500.000,00	0	Não há	2020	1	18/02/2020	17/11/2031	LYON CRI VIRGO - CCI	Adimplente	

	SECURITIZACAO											
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0086115 1	R$ 206.505.107,99	0	Não há	2021	1	18/01/2021	05/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0086702 6	R$ 144.582.700,35	0	Não há	2020	3	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0078248 5	R$ 205.000.000,00	0	Não há	2020	4	23/12/2020	13/12/2030	ISEC - B3 - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0086419 0	R$ 65.000.000,00	0	Não há	2021	2	26/01/2021	22/01/2026	ISEC - EXTO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0081834 9	R$ 48.000.000,00	0	Não há	2021	3	17/03/2021	21/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CCI	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0073083 6	R$ 82.500.000,00	0	Não há	2021	4	22/03/2021	16/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0085641 3	R$ 80.000.000,00	0	Não há	2021	6	08/07/2021	24/12/2024	ISEC - GAFISA CYANO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0115109 9	R$ 100.000.000,00	0	Não há	2021	7	21/06/2021	11/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CCI	Adimplente	

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077656 0	R$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	8	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077648 4	R$ 10.589.000,00	0	Não há	2021	10	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK 295 - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077650 4	R$ 10.725.000,00	0	Não há	2021	11	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077670 3	R$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	12	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 56.000.000,00	0	Não há	2021	13	05/11/2021	14/11/2031	VIRGO - RZK - INTER - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 32.581,00	0	Não há	2022	2	17/08/2022	01/04/2025	VIRGO XP - CCI 01 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 105.300,00	0	Não há	2022	3	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 02 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 77.000,00	0	Não há	2022	4	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 03 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 1.552.023,99	0	Não há	2022	5	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 04 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 103.814,46	0	Não há	2022	6	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 05 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 89.302,50	0	Não há	2022	7	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 06 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 714.420,00	0	Não há	2022	8	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 07 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 16.170.421,23	0	Não há	2022	9	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 08 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 95.535,45	0	Não há	2022	10	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 09 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA		R$ 30.186.388,69	0	Não há	2022	11	17/08/2022	15/08/2029	VIRGO XP - CCI 10	Adimplente	Fiança

	DE SECURITIZACAO									- ILUMISOL - CUSTODIANTE		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 118.179.000,00	0	Não há	2022	12	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 11 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 46.341.000,00	0	Não há	2022	13	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 12 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG1	R$ 91.337.000,00	91337	PTAX + 6,000%	176	1	15/09/2023	04/10/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG2	R$ 285.641.000,00	285641	CDI + 0,800%	176	2	15/09/2023	15/09/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG3	R$ 339.625.000,00	339625	IPCA + 6,644%	176	3	15/09/2023	16/09/2030	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG4	R$ 143.228.000,00	143228	IPCA + 6,663%	176	4	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG5	R$ 881.290.000,00	881290	IPCA + 6,994%	176	5	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA	23H1897166	R$ 10.400.000,00	10400	IPCA +	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

	DE SECURITIZACAO				12,000 %							Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483243	R$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1210221	R$ 37.243.000,00	37243	IPCA + 8,280 %	116	1	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1211920	R$ 32.500.000,00	32500	IPCA + 9,000 %	116	2	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	23H2496612	R$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	TIZACAO											Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,500 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	R$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	R$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,500 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632333	R$ 43.000.000,00	43000	CDI + 2,650 %	117	1	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632358	R$ 12.000.000,00	12000	CDI + 3,500 %	117	2	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA02300MJ9	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 1,500 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,030 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,541 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,750 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	4	502	24/07/2023	22/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	INVERT GAFISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1219346	R$ 47.400.000,00	47400	CDI + 3,170 %	111	1	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1220269	R$ 12.600.000,00	12600	CDI + 3,170 %	111	2	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5D	R$ 130.000.000,00	130000	CDI + 4,150 %	167	1	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5E	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,150 %	167	2	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300NX9	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,500 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018602	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	1	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018802	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	2	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018801	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	3	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	R$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,000 %	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G1034873	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300PXD	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	182	1	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2X	R$ 0,00	500000	102,900% CDI	182	2	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2Y	R$ 0,00	500000	CDI	182	3	01/11/2023	06/11/2028	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300QE1	R$ 0,00	500000	CDI	182	4	01/11/2023	05/11/2030	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q8H	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	178	ÚNICA	08/11/2023	05/11/2027	FERTZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K1604073	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,250 %	126	1	09/11/2023	24/11/2026	VITACON TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300TS9	R$ 50.000.000,00	50000	CDI	185	1	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA02300TSA	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	185	2	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2116634	R$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,500 %	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049446	R$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950 %	125	1	18/12/2023	19/12/2028	SUPER X	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049981	R$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950 %	125	2	18/12/2023	19/12/2028	SUPER X	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VMX	R$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,600 %	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728157	R$ 17.800.000,00	17800	CDI + 4,500 %	135	1	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728159	R$ 8.200.000,00	8200	CDI + 4,500 %	135	2	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728156	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	3	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728158	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	4	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728160	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500 %	135	5	08/12/2023	08/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1729659	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500 %	135	6	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728161	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	7	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000B5	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,900 %	187	ÚNICA	08/01/2024	24/12/2027	PACKEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002OA	R$ 44.474.000,00	44474	CDI + 1,600 %	186	1	15/02/2024	15/02/2029	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002OB	R$ 276.885.000,00	276885	12.9%	186	2	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002OC	R$ 50.799.000,00	50799	IPCA + 6,764 %	186	3	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CPRF	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	20L0073519 2	R$ 480.000.000,00	1	IPCA + 3,673 %	2025	ÚNICA	04/12/2020	11/12/2025	VIRGO - SLC - CPRF	Adimplente	

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000XF	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	159	ÚNICA	21/02/2024	23/02/2029	SALTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q8	R$ 500.000.000,00	500000	115,000% CDI	188	1	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q9	R$ 500.000.000,00	500000	CDI + 1,400 %	188	2	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001QA	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,500 %	188	3	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001E6	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 6,100 %	190	ÚNICA	26/01/2024	25/05/2029	ZANCANARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2806776	R$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,700 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300085	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,200 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300084	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,500 %	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0014064	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,000 %	130	ÚNICA	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,100 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,809 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S3	R$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,157 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885999	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	134	1	15/03/2024	15/03/2029	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1886050	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,100 %	134	2	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885998	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,900 %	134	3	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V7	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PF	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PG	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,400 %	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, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690314	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,750 %	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	24C1690313	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,750 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	R$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314467	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,750 %	99	1	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314572	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,350 %	99	2	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314714	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,750 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314806	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,350 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004S9	R$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SA	R$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,450 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SB	R$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,650 %	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SC	R$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,900 %	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400058Y	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,850 %	205	ÚNICA	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA024005V8	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,000 %	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240066H	R$ 1.000.000.000,00	1000000	0.5%	203	1	24/06/2024	16/07/2029	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400661	R$ 0,00	1000000	CDI + 0,600 %	203	2	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240066J	R$ 803.511.000,00	803511	IPCA + 6,747 %	203	3	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 7EP	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	200	ÚNICA	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 7VE	R$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 7VF	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 7VG	R$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2169780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	R$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	R$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730561	R$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,0000 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H1397486	R$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 10,000 %	101	2	01/08/2024	21/02/2033	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400086M	R$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNICA	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	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 Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400085P	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 Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA02400086J	R$ 500.000.000,00	500000	PTAX +	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				5,300 %							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086K	R$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086L	R$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AHU	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,300 %	212	ÚNICA	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0200DQN	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 3,000 %	106	2	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0300QP5	R$ 65.000.000,00	65000	CDI + 3,000 %	106	3	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J2339041	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400ANK	R$ 400.000.000,00	400000	CDI + 1,100 %	224	ÚNICA	06/11/2024	24/11/2032	SLC	Adimplente	

CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 110.000.000,00	110000	13.5500%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 30.000.000,00	30000	0.0001%	8	2	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários , Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* " celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do FII e da Locatária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades,

situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
CNPJ/MF n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 230ª emissão
Número das Séries: única
Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil).
Espécie: Simples
Classe: Única
Forma: Nominativa e 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, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA .

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI") ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 14.430.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Securitizadora, em série única, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente de titularidade da Emissora mantida na corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341)., ("Conta do Patrimônio Separado") na forma da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VIII

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 16.039,68	0,00%	R$ 16.039,68	R$ -	R$ 16.039,68	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	R$ -	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 83.950,00	0,00%	R$ 83.950,00	R$ -	R$ 83.950,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 3.840,00	0,00%	R$ 3.840,00	R$ -	R$ 3.840,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 8.852,60	0,00%	R$ 8.852,60	R$ -	R$ 8.852,60	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o contrato de distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ -	R$ 3.320,42	0,00%
Cescon Barrieu	Assessor Legal	FLAT	R$ 140.000,00	9,65%	R$ 154.952,96	R$ -	R$ 154.952,96	0,04%
Mayer Brown	Assessor Legal	FLAT	R$ 160.000,00	6,15%	R$ 170.484,82	R$ -	R$ 170.484,82	0,04%
Vortx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	R$ -	R$ 17.927,57	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51	R$ -	R$ 3.585,51	0,00%
Vortx	Escriturador dos CRI - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Liquidante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
S&P Ratings	Rating (implantação)	FLAT	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	R$ -	R$ 96.000,00	0,03%
Luz Diagramação	Diagramador	FLAT	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	R$ -	R$ 10.000,00	0,00%
S&P Ratings	Rating (manutenção anual)	ANUAL	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00	R$ -	0,02%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ -	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42	R$ -	0,00%
Vórtx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
Vórtx	Liquidante	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ -	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$ 73,00	R$ 876,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 6.862,00	0,00%	R$ 6.862,00	R$ 82.344,00	R$ -	0,02%
Total					**R$ 758.866,20**	**R$ 254.895,38**	**R$ 621.318,61**	**0,23%**

ANEXO IX

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TOTAIS E DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

IMÓVEIS	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	LOCARÁRIOS/ DEVEDORES	Endereço	Matrícula	CONTRATOS DE LOCAÇÃO	ESCRITURAS	CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
"Imóvel 1"	ATC 104 Atibaia	Atacadão S.A.	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 1").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 1	R$ 62.817.763,51
"Imóvel 2"	ATC 175 Presidente Prudente	Atacadão S.A.	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2º RGI Presidente Prudente	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado.	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 2	R$ 51.975.167,73.

					("Contrato de Locação 2").		
"Imóvel 3"	ATC 237 Três Lagoas	Atacadão S.A.	Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 3").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 3	R$ 51.842.831,06.
"Imóvel 4"	ATC 145 Araraquara	Atacadão S.A.	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 4").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 4	R$ 46.555.396,16.
"Imóvel 5"	ATC 236 Barretos	Atacadão S.A.	Avenida Antonio José Junqueira de	81.080 RGI Barretos	*"Instrumento Particular de Contrato*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser	R$ 41.080.305,82.

			Azevedo, 30, Barretos/SP		*de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 5”).	celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 5	
"Imóvel 6"	ATC 161 Anápolis	Atacadão S.A.	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 6").	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 6	R$ 37.846.315,60.
"Imóvel 7"	ATC 208 Barra do Garças	Atacadão S.A.	Rodovia BR-070, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*,	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 7	R$ 27.882.570,06

					celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 7").		
"Imóvel 8"	ATC 195 Caraguatatuba	Atacadão S.A.	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 8").	"Escritura Pública de Compra e Venda" a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 8	R$ 62.241.099,24.
"Imóvel 9"	ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Atacadão S.A.	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado.	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 9	R$ 61.243.287,77.

					("Contrato de Locação 9").		
"Imóvel 10"	ATC 197 Lucas do Rio Verde	Atacadão S.A.	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 10").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 10	R$ 55.156.921,42
"Imóvel 11"	ATC 42 Maringá Fernão Dias	Atacadão S.A.	Rua Fernão Dias, Zona Armazém, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 11").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 11	R$ 47.679.909,79
"Imóvel 12"	ATC 179 Boa Vista	Atacadão S.A.	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista	*"Instrumento Particular de Contrato*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser	R$ 47.853.325,14.

					de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 12").	celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 12	
"Imóvel 13"	ATC 45 Cuiabá Tijucal	Atacadão S.A.	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 13").	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 13	R$ 74.791.742,02.
"Imóvel 14"	ATC 158 Fortaleza Eusébio	Atacadão S.A.	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*,	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 14	R$ 44.811.814,23.

				2º RGI Fortaleza Eusébio	celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 14").		
"Imóvel 15"	ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Atacadão S.A.	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 15").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 15	R$ 40.271.007,98 .

ANEXO VIII

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 27 de dezembro, as Partes formalizaram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização");

(ii) em 5 de dezembro, as Partes formalizaram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Primeiro Aditamento")

(iii) nos termos previstos no Termo de Securitização, em 16 de dezembro de 2024, o Coordenador Líder, conforme definido no Termo de Securitização, organizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação e a definição, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da

Resolução CVM 160 da: **(i)** taxa da Remuneração dos CRI; e **(ii)** quantidade e volumes finais de CRI ("Procedimento de Bookbuilding") ;

(iv) as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim: (i) retificar as Cláusulas objeto de exigências formuladas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 em 10 de dezembro de 2024 e (ii) refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding; e

(v) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A deste Aditamento, sendo certo que a Emissora está autorizada a celebrar este Aditamento sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), considerando que até o momento os CRI ainda não foram subscritos e/ou integralizados.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Em razão do motivo exposto no item (ii) acima, as Partes resolvem alterar o termo definido "*Procedimento de Bookbuilding*", conforme previsto na Cláusula 1.1., os itens "d", "e", "g", "l", "u" da Cláusula 3.1., a Cláusula 3.6.e a Cláusula 3.11. do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar conforme abaixo:

"Procedimento de Bookbuilding"	*Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento, por meio do qual se definiu, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160:* ***(i)*** *a taxa da Remuneração dos CRI; e* ***(ii)*** *a quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI e será divulgado por meio do*

	Anúncio de Início da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia útil após a sua definição. .

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

[...]

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) CRI, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, ("Valor Total da Emissão");

g) Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM ("Opção de Lote Adicional"). A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços;

l) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

u) Procedimento de Bookbuilding: Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento, por meio do qual se definiu, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: (i) a taxa da Remuneração dos CRI; e (ii) a quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a

este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI e será divulgado por meio dos Meios de Comunicação (conforme definido no Contrato de Distribuição), em até 1 (um) Dia útil após a sua definição."

[...]

"3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = *valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

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

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

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

onde:

taxa = 8,1191% (oito inteiros e mil, noventa e um décimos de milésimos por cento); e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro."

[...]

"3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados (i) na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração fixadas no Procedimento de Bookbuilding; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração no IPCA; (e) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (f) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA."

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

4.3. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete,

oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

4.4. Assinatura Digital: As Partes assinam este Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.4.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

Página de assinaturas do "***Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada***"

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada no forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), da Lei n.º 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	Significa a BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários.
"Agente Fiduciário"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "Garantia":	A alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis de propriedade do FII, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início "	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de

	recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, 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 patrimoniais.
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial":	Conforme definido na Cláusula Quatorze deste instrumento;
"Atacadão" ou "Locatária" ou "Devedora":	**ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, a BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324. O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br – BDO RCS Auditores Independentes; CNPJ: 54.276.936-0001-79; endereço Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, São Paulo – SP; At.: Paulo Sérgio Barbosa - Contador CRC 1 SP 120359/O-8 Código CVM: 10324; contato Tel: 55 11 3848 – 5880 ; por e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br ; Site: https://www.bdo.com.br/).;
"Aviso ao Mercado":	significa o aviso ao mercado da Oferta, relativo aos CRI, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;

"Agente Liquidante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Boletim de Subscrição":	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedente" ou "FII":	**ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08;
"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Código ANBIMA":	Significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor nesta data;
"Conta do Patrimônio Separado":	É a conta corrente n.º 97843-0, agência 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* " celebrado entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o FII;
"Contratos de Locação":	Em conjunto, os "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e*

	Outras Avenças”, celebrados entre o Cedente e o Atacadão, conforme identificados no Anexo IX;
“Contrato Master”:	Significa o *“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”* celebrado em 22 de outubro de 2024 entre a Locatária e o FII;
"Coordenador Líder":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;
"Créditos Imobiliários ":	Significam os direitos creditórios decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, os quais incluirão a totalidade dos aluguéis mensais lá previstos, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pelo Atacadão, nos termos da Cláusula 4.1 e subitens dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação;
"Créditos do Patrimônio Separado":	significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) a Garantia; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
"CRI em Circulação":	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Locatária ou do FII; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, à Locatária ou ao FII, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;
"CRI ":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Emissora, em série única;

"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Aniversário":	Tem o significado previsto no item (iii) da Cláusula 3.5 abaixo;
"Data de Vencimento ":	É o dia 15 de dezembro de 2037;
"Data de Integralização dos CRI":	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
"Data de Emissão":	É o dia 16 de dezembro de 2024;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) as Escrituras Definitivas; (ii) os Contratos de Locação; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (ix) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xii) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão, em série única, da Emissora;
"Emissora":	**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida,

	que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ;
"Escrituras Definitivas":	significam as escrituras de compra e venda tendo por objeto a aquisição dos Imóveis pelo FII, conforme identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de CCI ":	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre o FII e a Instituição Custodiante, por meio do qual o FII emitiu as CCI;
"Fundo de Despesas":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 a este Termo de Securitização;
"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Significam os Imóveis a serem adquiridos pelo FII através da celebração das Escrituras Definitivas, conforme descritos no Anexo IX;
"Instituição Custodiante"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Investidores Qualificados":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos no artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei de Locação":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei n.º 10.931":	É a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei n.º 6.385":	É a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei n.º 9.514":	É a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei n.º 14.430":	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro":	significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º 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 Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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 Socioambiental":	significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo 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.
"Medida Provisória n.º 2.158-35":	É a Medida Provisória n.º 2.158, de 24 de agosto de 2001;
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária;
"Obrigações Garantidas":	Significam (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo FII nos termos deste Contrato, tais como a Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) relativas às CCI e à Multa Indenizatória (conforme definida abaixo) na proporção dos Créditos

	Imobiliários; bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida);
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, inciso (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abarcará os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Garantia, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração do respectivo CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do respectivo CRI, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento, por meio do qual se definiu, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI; e **(ii)** a quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI e será divulgado por meio do

	Anúncio de Início da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei n.º 14.430, com a consequente 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 CRI a eles afetados;
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor.
"Remuneração"	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Recompra Facultativa"	Significa a possibilidade do Cedente realizar a recompra antecipada facultativa de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários a qualquer tempo a partir do 24 (vigésimo quarto) mês (exclusive), contado da Data de Emissão, pelo valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a serem recomprados em relação ao saldo devedor dos CRI calculado na data efetiva da recompra, nos termos previstos na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, acrescido de Prêmio, conforme abaixo definido;
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

"Termo" ou "Termo de Securitização":	O presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*";
"Titulares dos CRI":	São os investidores detentores de CRI; e
"Valor da Cessão":	O preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente ao valor de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), a ser pago pela Emissora ao Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	R$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.2. Autorização: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos temos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 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 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.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pelas quais as CCI foram emitidas, encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.3.2. O Cedente declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, 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.

2.4. Substituição dos Créditos Imobiliários: Caso o registro de determinada Escritura Definitiva perante o Cartório de Registro de Imóveis competente não seja concluído dentro de 36 (trinta e seis) meses contados da respectiva data de fechamento, conforme definida no Contrato Master, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, o Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, substituir parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por novos créditos imobiliários oriundos de novos contratos locação celebrados com a Devedora, desde atendam os requisitos abaixo indicados ("Substituição dos Créditos Imobiliários"):

(i) não seja alterada, para menor, a Remuneração dos Titulares de CRI;

(ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

(iii) não seja postergada a data de vencimento dos CRI;

(iv) não estar em curso qualquer hipótese de Evento de Recompra Compulsória.

2.4.1. Em caso de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI:

(i) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários aditar o presente Termo de Securitização, de forma a vincular os novos direitos creditórios adquiridos à Emissão; e

(ii) em até 15 (quinze) dias da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, formalizar a cessão dos novos direitos creditórios mediante celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, o qual deverá ser protocolado e registrado nos termos da Cláusula 13.1 do Contrato de Cessão.

2.4.2. Adicionalmente, o Cedente deverá enviar notificação para a Emissora, em até 2 (dois) dias antes da data da Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão, para informá-la de sua decisão pela Substituição dos Créditos Imobiliários.

2.5. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.5.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.5.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.6. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

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

2.8. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente, o Valor da Cessão, nos prazos e termos previstos no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários

representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 230ª (ducentésima trigésima);

b) Série: Única;

c) Data de Emissão: 16 de dezembro de 2024;

d) Quantidade de CRI: Serão emitidos 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*;

e) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* ("Valor Total da Emissão");

f) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

g) Opção de Lote Adicional: A quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja de R$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM ("Opção de Lote Adicional"). A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços;

h) Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de vencimento de 4.747 (quatro mil, setecentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2037 ("Data de Vencimento");

i) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados pelas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;

j) Reajuste: Não aplicável;

k) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

l) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da

Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive);

m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo;

n) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), observado que o primeiro pagamento de Remuneração ocorre a partir de 17 de fevereiro de 2025;

o) Regime Fiduciário: Sim;

p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

q) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

r) Garantia flutuante: Não;

s) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, em garantia das Obrigações Garantidas, foi avençado no Contrato de Cessão a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;

t) Código ISIN: BRIMWLCRIKR6;

u) Procedimento de *Bookbuilding*: Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 62, parágrafo único, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento, por meio do qual se definiu, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160: (i) a taxa da Remuneração dos CRI; e (ii) a quantidade e volumes finais de CRI. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora, ou ainda aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI e será divulgado por meio dos Meios de Comunicação (conforme definido no Contrato de Distribuição), em até 1 (um) Dia útil após a sua definição.

v) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão deverão ser utilizados para pagamento

de gastos decorrentes dos Imóveis, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea "e" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1 Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, junto **(i)** a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; **(ii)** ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Atualização Monetária, se aplicável, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento dos CRI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado") de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização.

NIk-1= valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número

inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, o "dut" será igual a 20 (vinte) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" as datas da Tabela de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI do Anexo I;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

3.5.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: (i) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (ii) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

3.6. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento); e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

3.7. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observada a Cláusula Sexta:

$$AMT_i = VN_a \times TA$$

AMT_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa = conforme definido na Cláusula 3.6 acima;
TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

3.8 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

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

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários que venham a ser pagos para a Emissora serão utilizados conforme a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, incorridas, não pagas, bem como as despesas do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado dos CRI, contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(c) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;

(d) Pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;

(e) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;

(f) Pagamento das parcelas de remuneração dos CRI do respectivo período;

(g) Pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável; e

(h) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão liberados para a Cedente na Conta de Livre Movimentação, a titulo de resolução da cessão, conforme previsto na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados (i) na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para

as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI de cada uma das séries integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração fixadas no Procedimento de Bookbuilding; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração no IPCA; (e) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (f) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA. 3.11.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e a Garantia, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

3.13. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

3.14. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" e do art. 19 do "*Código de Ofertas Públicas*", ambos expedidos pela ANBIMA e conforme atualmente em vigor (em conjunto com os demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, "Normativos ANBIMA"), no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, inciso (b), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após:

(i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo); e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias: 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 da emissão do CRI..

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, será constituída pelo Cedente as Alienações Fiduciária de Imóveis, nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.1.2. As Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária relativas a cada um dos Imóveis deverão ser lavradas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da: (i) lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; ou (ii) data em que for divulgado o do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o que ocorrer por último, e deverão observar substancialmente os termos do modelo de minuta constante do Anexo V ao Contrato de Cessão, observado que tais Escrituras poderão ser alteradas para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos Titulares de CRI.

5.1.3. As Partes convencionam que as Escrituras Definitivas e as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as respectivas Alienações Fiduciárias plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 10 (dez) Imóveis; e

(ii) em até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade dos Imóveis.

5.1.5. As Partes convencionam que a recompra integral de determinado Crédito Imobiliário importa na exoneração da Alienação Fiduciária correspondente ao seu respectivo Imóvel. De todo modo, recompras de determinados Créditos Imobiliários ou resoluções parciais da cessão de determinados Créditos Imobiliários não importam na exoneração (mesmo que parcial) do Imóvel correspondente, excetuados os casos de desapropriação parcial de um ou mais Imóveis, em que a Devedora decida pela manutenção do respectivo Contrato de Locação, caso em que será admitida a exoneração da alienação fiduciária outorgada para a parcela desapropriada do respectivo Imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra

Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de recompra compulsória nas hipóteses de Eventos de Recompra Não Automática (conforme definido no Contrato de Cessão), (ii) ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; e (iii) ocorrência de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto nos itens (i) e (ii) acima, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver.

6.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total previsto no item (iii) nesta Cláusula 6.1, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, se houver; e (iii) do prêmio correspondente à multiplicação de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pela duration remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula prevista abaixo ("Prêmio"):

Prêmio = Prêmio de Recompra Facultativa X [(Duration Remanescente)/252]

Sendo:

Prêmio de Recompra Facultativa = 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano;

Duration Remanescente = Duration remanescente será calculada com base na seguinte fórmula:

$$\textit{Duration Remanescente} = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados

FCt = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis

i = Remuneração dos CRI, conforme definida na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização

6.1.3. A Emissora comunicará os Titulares dos CRI acerca da Recompra Facultativa e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, a qual deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (iii) data de realização da Recompra Facultativa e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

6.1.4. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.3. do Contrato de Cessão; (iii) ocorrência de Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Recompra Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

6.2.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista nos itens (iii) da Cláusula 6.2, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e (iii) do Prêmio.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas aos Eventos de Recompra Automática:

6.3.1 Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Automática"), o Cedente será obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários:

(i) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância, e sem a anuência da Emissora, quaisquer alterações ou aditamentos aos Contratos de Locação, que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários, o cálculo da Multa Indenizatória, alterem a Alienação Fiduciária dos Imóveis, quando constituídas, e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Contratos de Locação ou que afetem negativamente os Documentos da Operação;

(ii) pedido, por parte da Devedora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, a Devedora formular pedido de autofalência;

(iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle societário/acionário direto da Devedora, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins deste Contrato, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) caso o Cedente, qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexequível a presente Cessão de Créditos, este Contrato ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora;

(vi) caso haja a liquidação, dissolução ou insolvência do Cedente.

6.3.2. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo relacionados ("Evento de Recompra Não Automática" e em conjunto com os Eventos de Recompra Automática, "Eventos de Recompra Compulsória") pode acarretar a Recompra Compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo:

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso não seja operacionalizada a transferência das CCI perante a B3 em nome da Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento do Valor da Cessão;

(iii) caso não seja observado o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da primeira Data de Integralização dos CRI, para que as Escrituras Definitivas e as suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis representativas de, pelo menos, 10 (dez) Imóveis ("Constituição Mínima"), estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações

Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória se dará de maneira parcial, com relação aos Créditos Imobiliários decorrentes de Imóveis que seriam suficientes para o atingimento da Constituição Mínima;

(iv) caso não seja observado o prazo estabelecido na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização de até 36 (trinta e seis) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, a integralidade das Escrituras Definitivas e suas respectivas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, por tabela, com as Alienações Fiduciárias plenamente constituídas. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados pela ausência do registro, observada a Cláusula 6.3.4;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos conforme decisão judicial, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação da respectiva decisão, observada a Cláusula 6.3.4;

(vi) caso os Créditos Imobiliários, sejam considerados inexequíveis, inválidos ou nulos, conforme decisão arbitral ou administrativa que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da decisão arbitral ou administrativa: (i) não tenha sido judicializada pelo Cedente e/ou por qualquer parte interessada; e (ii) não tenha tido seus efeitos revertidos/ suspensos, observada a Cláusula 6.3.4;

(vii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a outro fundo de investimento imobiliário gerido pela gestora da Cedente;

(viii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a eles imposta neste Contrato que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento afete o fluxo dos Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídos;

(ix) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa, enganosa, ou de forma relevante imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

(x) comprovada violação, pelo Cedente ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou

estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, pelo Cedente ou por qualquer de seus representantes agindo em seu nome e benefício;

(xi) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina. Neste caso, a Recompra Compulsória apenas será realizada para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4;

(xii) nas hipóteses de sinistro e desapropriação de qualquer um dos Imóveis em que ocorra a descontinuação do respectivo Contrato de Locação, ou, caso haja a continuação do respectivo Contrato de Locação com alteração do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, a Recompra Compulsória será realizada apenas para os Créditos Imobiliários efetivamente afetados, observada a Cláusula 6.3.4; e

(xiii) comprovado inadimplemento pelo Cedente ou por qualquer parte a eles relacionada, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante, bem como, caso comprovado inadimplemento, pelo Cedente, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, por meio de decisão judicial imediatamente exigível. Para fins do presente Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar a Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Cedente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do Cedente, de modo a afetar a capacidade do Cedente de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

(xiv) em caso de pagamento, pela Devedora, de Indenização referente à determinados Contratos de Locação (que não a totalidade dos Créditos Imobiliários), observados os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Locação, observada a Cláusula 6.3.4; e

(xv) se a Devedora obtiver qualquer provimento jurisdicional relacionado aos Contratos de Locação,

a este Contrato de Cessão ou quaisquer dos Documentos da Operação que impacte negativamente fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou a capacidade da Cessionária de honrar tempestivamente com os compromissos pecuniários assumidos no âmbito do Termo de Securitização, observada a Cláusula 6.3.4.

6.3.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 6.1.7.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que seja deliberada o não acontecimento da Recompra Compulsória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CRI, observada a Cláusula 6.3.4. abaixo.

6.3.3.1 Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o valor de Recompra Compulsória, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio de notificação por escrito realizada pela Emissora nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão.

6.3.4. Em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória deverá ser realizada apenas em relação aos Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória. As hipóteses de Recompra Compulsória indicadas nos itens “ii”, “iii”, “iv”, “v” e “vi” da Cláusula 6.3.1 acima e no item “x” da Cláusula 6.3.2 acima, ensejarão a Recompra Compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

6.4. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.4.1. Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela legitimidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, de modo que o FII pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Evento de Multa Indenizatória”):

(a) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários e/ou do fluxo de pagamento previsto nos Contratos de Locação por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido revertidos/suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão;

(b) em caso de desapropriação parcial dos Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, caso a Devedora decida permanecer na parte do Imóvel que não foi objeto da desapropriação, ficando a Devedora obrigado ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área por ela ocupada após a desapropriação parcial, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão abaixo; e

(c) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de Desapropriação Total do Imóvel, conforme definida nos Contratos de Locação ou Desapropriação Parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Devedora no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.3.1. do Contrato de Cessão abaixo.

6.5. Após a Recompra dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.6. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária ou caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

6.7. Caso o Evento de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários, o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado proporcionalmente apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado.

6.8. O pagamento da Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei n.º 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e sobre a Garantia a eles vinculada, o Fundo de Despesas e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações

relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei n.º 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

7.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes da Garantia somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

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

7.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos, do Fundo de Despesas, oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.4.1. As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações, etc.).

7.4.2. Todos os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, da aplicação do Fundo de Despesas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.10 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei n.º 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos neste Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2025.

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

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o FII após a realização do Patrimônio Separado.

7.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, em substituição aos dispostos anteriormente, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.1, alínea (a), item (i) abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

7.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pelo FII em nome da Securitizadora, ou por outros terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

(i) controlar mensalmente a evolução dos respectivos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação e nas CCI; e

(ii) informar imediatamente à Securitizadora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Locatária.

7.6.1. O FII, por seu gestor, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, nos seguintes termos:

(a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelo FII; e

(b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente pelo FII.

7.6.2. Adicionalmente, a partir da presente data, caberá à Securitizadora diretamente:

a) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Locatária de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos dos Contratos de Locação, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão e na Garantia;

b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação; e

c) emitir, no Dia Útil subsequente ao do recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, o termo de liberação da Garantia quando encerrados os compromissos contratuais por ela garantidos, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA OITAVA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

8.1.1. O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

8.2. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de, no máximo, 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

8.4. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

8.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

8.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

8.6. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei n.º 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

8.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e (b) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 8.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

9.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: As despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas da seguinte maneira, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas do Valor da Cessão, por conta e orem

da Cedente, conforme indiadas no Anexo VIII, na forma da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão; e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, o valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (iii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, (a) parcela única de implantação conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, conforme expresso no Anexo VIII, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária

pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(iv) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/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, calculada pro rata die, se necessário;

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

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;

(d) remuneração do Escriturador e do Agente Liquidantes dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador e do Agente Liquidantes dos CRI no montante conforme expresso no conforme expresso no Anexo VIII, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculadas *pro rata die*.

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/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;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; e

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(i) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e

(iii) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(i) despesas com Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos seguintes termos:

(i) todos envolvidos com as Assembleias Especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso.

(j) despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será atualizado 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em substituição aqueles mencionados anteriormente, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos

operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(k) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

(x) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(xii) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(xiii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, desde que necessárias e comprovadas; e

(xiv) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

9.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.2.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do FII.

9.2.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.2.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e o FII, para

referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

9.2.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pelo FII.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo FII, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

9.4. Fundo de Despesas: Na Primeira Data de Integralização dos CRI, será retido pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, o montante total de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de fundo de despesas para o pagamento das Despesas, e quaisquer outras despesas, que sejam incorridas no âmbito dos CRI, na Conta Centralizadora.

9.4.1. Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação ao Cedente, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo o Cedente recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. Caso, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pelo Cedente, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento dos CRI, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização.

9.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados pela Securitizadora para pagamento das Despesas Recorrentes, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dias Útil, verificar o Valor Mínimo do fundo de Despesas e, caso este não esteja sendo cumprido, enviar notificação neste sentido para o FII, solicitando sua recomposição.

9.4.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer

garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Cedente. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 9.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

9.4.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

9.4.3.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: A Cedente se obrigou a contratar, às suas expensas, e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco")

para preparação e divulgação de classificação de risco (rating) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de Rating anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de Rating, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão; e (b) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de Rating sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado), nos termos da legislação e regulamentação aplicável). A Cedente deverá diligência para que o Relatório de Rating definitivo seja emitido anteriormente à primeira Data de Integralização.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das 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:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

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

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de

investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) é e será responsável pela origem e existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(ix) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou do FII e/ou da Cedente de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

12.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

12.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) saldo devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;

(g) valor recebido da Locatária;

(h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;

(i) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e

(j) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 7.5.6 acima.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

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

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo FII, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(vi) 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;

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

(viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no Artigo 17 e no parágrafo 2 do Artigo 35 da Resolução CVM 60;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem do FII, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e agente liquidante;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais,

Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, 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;

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

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

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

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora,

independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar 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, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, 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, nos prazos indicados na Cláusula 12.2 acima;

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

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.

12.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua

nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;

(d) 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;

(e) verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Garantia. Dessa forma, tendo em vista a existência de condições suspensivas previstas na Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da referida Garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da Garantia caso as condições acima não sejam implementadas; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) 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;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Garantia, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição da Garantia, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, o FII ou o Cotista para reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Locatária, do FII ou da Emissora, conforme o caso;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(o) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à Garantia e às 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 previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

13.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) parcela única de implantação conforme descrita no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia de vencimento da parcela do item (i) no ano imediatamente subsequente , e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. A primeira parcela do item "i" acima será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação.

13.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.4.3. Os valores referidos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário

13.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

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

13.4.6 As remunerações citadas nesta cláusula poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

13.4.7 As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora após o recebimento da Nota Fiscal e/ou Recibo, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, no sistema da Emissora, através do link: https://virgoatendimento.zendesk.com/hc/pt-br.

13.5. Despesas. O FII ou a Emissora, esta, por sua vez, com os recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelo FII, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas

necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações.

13.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas ao FII e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

13.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo FII, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5.4. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: 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 da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 13.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

13.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

13.10. Obrigação: 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 presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

13.12. Prévia Deliberação: 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 em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas Assembleias Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

(a) 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;
(b) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
(c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 14.4 abaixo; e

(d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e 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:

(i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
(ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(iii) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou
(iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(a) pela Emissora;
(b) pela CVM;
(c) pelo Agente Fiduciário; ou
(d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

14.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://virgo.inc/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.4.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 14.9. abaixo.

14.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.5.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular 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 os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.5.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

14.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes do FII, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.6 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

14.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações,

particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.4 Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.9.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.9.4 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.10 Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou

do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

14.11 Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 14.10 e 14.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas (i) a redução dos Juros Remuneratórios; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento dos CRI; (iv) os valores e data de amortização do principal dos CRI; (v) alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; e (vi) inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

14.11.1 São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 14.10 acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

14.11.2 É vedado às Assembleias Especiais referidas na Cláusula 14.10 acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Especiais, que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria, somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares dos CRI da respectiva série afetada, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Quatorze.

14.11.3 As Assembleias Especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, observados os quóruns previstos na Cláusula 14.9 acima em relação à respectiva série.

14.11.4. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.11.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelo FII e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

14.11.6. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

14.11.7. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 14.11.6 acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.8. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 14.11.6 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

14.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material,

seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.13. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei n.º 11.033/2004, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/2004"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("Lei 8.981/1995")).

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

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

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, com a redação dada pelo Decreto n.º 11.374, de 1º de janeiro de 2023.

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

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

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

Lei 11.033/2004.

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

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

15.3 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

15.4. IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero

no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (https://virgo.inc/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 14 acima.

16.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja custodiado junto à Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo. Adicionalmente, a Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários,

respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, 207, 16° andar, cj 162, Butantã

CEP 05501-030, São Paulo/SP

Tel.: (11) 3320-7474

A/C: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

E-mail: atendimento@virgo.inc

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: Ana Eugênia de Jesus Souza
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

para o Escriturador:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: Alcides Fuertes Junior / Fernanda Acunzo Mencarini
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Site: http://www.vortx.com.br

para o Agente Liquidante:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: At. Alcides Fuertes Junior/ Fernanda Acunzo Mencarini
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Site: http://www.vortx.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico; ou (c) por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme abaixo definido), 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 Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

18.2.1. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: <https://tinyurl.com/2hwea8b9>. Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

19.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter

ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

19.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

***

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	15/01/2025	0,0000%	NÃO
2	17/02/2025	0,3171%	SIM
3	17/03/2025	0,4722%	SIM
4	15/04/2025	0,3859%	SIM
5	15/05/2025	0,4506%	SIM
6	16/06/2025	0,3642%	SIM
7	15/07/2025	0,4287%	SIM
8	15/08/2025	0,3420%	SIM
9	15/09/2025	0,4063%	SIM
10	15/10/2025	0,3802%	SIM
11	17/11/2025	0,3538%	SIM
12	15/12/2025	0,4790%	SIM
13	15/01/2026	0,4234%	SIM
14	18/02/2026	0,3975%	SIM
15	16/03/2026	0,5232%	SIM
16	15/04/2026	0,4377%	SIM
17	15/05/2026	0,4728%	SIM
18	15/06/2026	0,4779%	SIM
19	15/07/2026	0,4224%	SIM
20	17/08/2026	0,3966%	SIM
21	15/09/2026	0,4921%	SIM
22	15/10/2026	0,4672%	SIM
23	16/11/2026	0,4723%	SIM
24	15/12/2026	0,5079%	SIM
25	15/01/2027	0,4833%	SIM
26	15/02/2027	0,5494%	SIM
27	15/03/2027	0,5253%	SIM
28	15/04/2027	0,4705%	SIM
29	17/05/2027	0,5063%	SIM
30	15/06/2027	0,5424%	SIM
31	15/07/2027	0,4880%	SIM
32	16/08/2027	0,4936%	SIM
33	15/09/2027	0,5297%	SIM
34	15/10/2027	0,5359%	SIM
35	16/11/2027	0,5726%	SIM
36	15/12/2027	0,5490%	SIM
37	17/01/2028	0,4948%	SIM

38	15/02/2028	0,5615%	SIM
39	15/03/2028	0,6290%	SIM
40	17/04/2028	0,5455%	SIM
41	15/05/2028	0,6736%	SIM
42	16/06/2028	0,5300%	SIM
43	17/07/2028	0,5973%	SIM
44	15/08/2028	0,6047%	SIM
45	15/09/2028	0,5819%	SIM
46	16/10/2028	0,6499%	SIM
47	16/11/2028	0,6278%	SIM
48	15/12/2028	0,6661%	SIM
49	15/01/2029	0,7050%	SIM
50	15/02/2029	0,6534%	SIM
51	15/03/2029	0,6922%	SIM
52	16/04/2029	0,6709%	SIM
53	15/05/2029	0,7101%	SIM
54	15/06/2029	0,6588%	SIM
55	16/07/2029	0,6979%	SIM
56	15/08/2029	0,6769%	SIM
57	17/09/2029	0,6861%	SIM
58	15/10/2029	0,7865%	SIM
59	16/11/2029	0,7062%	SIM
60	17/12/2029	0,7767%	SIM
61	15/01/2030	0,8179%	SIM
62	15/02/2030	0,7079%	SIM
63	15/03/2030	0,8697%	SIM
64	15/04/2030	0,7911%	SIM
65	15/05/2030	0,8328%	SIM
66	17/06/2030	0,7538%	SIM
67	15/07/2030	0,8863%	SIM
68	15/08/2030	0,7779%	SIM
69	16/09/2030	0,8198%	SIM
70	15/10/2030	0,8625%	SIM
71	18/11/2030	0,8147%	SIM
72	16/12/2030	0,9486%	SIM
73	15/01/2031	0,9329%	SIM
74	17/02/2031	0,8562%	SIM
75	17/03/2031	1,0214%	SIM
76	15/04/2031	0,9769%	SIM
77	15/05/2031	0,9925%	SIM
78	16/06/2031	0,9782%	SIM
79	15/07/2031	0,9941%	SIM
80	15/08/2031	0,9497%	SIM
81	15/09/2031	1,0263%	SIM
82	15/10/2031	1,0131%	SIM

83	17/11/2031	0,9999%	SIM
84	15/12/2031	1,1385%	SIM
85	15/01/2032	1,0975%	SIM
86	16/02/2032	1,1471%	SIM
87	15/03/2032	1,1675%	SIM
88	15/04/2032	1,1277%	SIM
89	17/05/2032	1,1785%	SIM
90	15/06/2032	1,2305%	SIM
91	15/07/2032	1,1926%	SIM
92	16/08/2032	1,2151%	SIM
93	15/09/2032	1,2686%	SIM
94	15/10/2032	1,2931%	SIM
95	16/11/2032	1,3487%	SIM
96	15/12/2032	1,3450%	SIM
97	17/01/2033	1,3113%	SIM
98	15/02/2033	1,3987%	SIM
99	15/03/2033	1,5186%	SIM
100	18/04/2033	1,3986%	SIM
101	16/05/2033	1,5498%	SIM
102	15/06/2033	1,4922%	SIM
103	15/07/2033	1,5552%	SIM
104	15/08/2033	1,5899%	SIM
105	15/09/2033	1,5954%	SIM
106	17/10/2033	1,6625%	SIM
107	16/11/2033	1,7317%	SIM
108	15/12/2033	1,7425%	SIM
109	16/01/2034	1,7543%	SIM
110	15/02/2034	1,7975%	SIM
111	15/03/2034	1,9640%	SIM
112	17/04/2034	1,8929%	SIM
113	15/05/2034	2,0637%	SIM
114	15/06/2034	1,9972%	SIM
115	17/07/2034	2,0515%	SIM
116	15/08/2034	2,1388%	SIM
117	15/09/2034	2,1690%	SIM
118	16/10/2034	2,2926%	SIM
119	16/11/2034	2,3303%	SIM
120	15/12/2034	2,4314%	SIM
121	15/01/2035	2,5374%	SIM
122	15/02/2035	2,5577%	SIM
123	15/03/2035	2,6719%	SIM
124	16/04/2035	2,7315%	SIM
125	15/05/2035	2,8564%	SIM
126	15/06/2035	2,8975%	SIM
127	16/07/2035	3,0342%	SIM

128	15/08/2035	3,1187%	SIM
129	17/09/2035	3,2405%	SIM
130	15/10/2035	3,4624%	SIM
131	16/11/2035	3,5161%	SIM
132	17/12/2035	3,7293%	SIM
133	15/01/2036	3,9275%	SIM
134	15/02/2036	3,9901%	SIM
135	17/03/2036	4,3064%	SIM
136	15/04/2036	4,4957%	SIM
137	15/05/2036	4,7358%	SIM
138	16/06/2036	4,9709%	SIM
139	15/07/2036	5,2642%	SIM
140	15/08/2036	5,5313%	SIM
141	15/09/2036	5,9567%	SIM
142	15/10/2036	6,3439%	SIM
143	17/11/2036	6,7883%	SIM
144	15/12/2036	7,4549%	SIM
145	15/01/2037	8,0410%	SIM
146	18/02/2037	8,7693%	SIM
147	16/03/2037	9,7977%	SIM
148	15/04/2037	10,8300%	SIM
149	15/05/2037	12,2530%	SIM
150	15/06/2037	14,0485%	SIM
151	15/07/2037	16,3828%	SIM
152	17/08/2037	19,6928%	SIM
153	15/09/2037	24,7837%	SIM
154	15/10/2037	33,1190%	SIM
155	16/11/2037	49,8340%	SIM
156	15/12/2037	100,0000%	SIM

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
"CCI 1"	Representativa de 8,33% dos Créditos Imobiliários.	R$62.817.763,51	R$31.989.972,20
"CCI 2"	Representativa de 6,89% dos Créditos Imobiliários.	R$51.975.167,73	R$26.468.375,79
"CCI 3"	Representativa de 6,88% dos Créditos Imobiliários.	R$51.842.831,06	R$26.400.983,29
"CCI 4"	Representativa de 6,17% dos Créditos Imobiliários.	R$46.555.396,16	R$23.708.354,87
"CCI 5"	Representativa de 5,45% dos Créditos Imobiliários.	R$41.080.305,82	R$20.920.162,83
"CCI 6"	Representativa de 5,02% dos Créditos Imobiliários.	R$37.846.315,60	R$19.273.251,97
"CCI 7"	Representativa de 3,70% dos Créditos Imobiliários.	R$27.882.570,06	R$14.199.210,41
"CCI 8"	Representativa de 8,25% dos Créditos Imobiliários.	R$62.241.099,24	R$31.696.305,68
"CCI 9"	Representativa de 8,12% dos Créditos Imobiliários.	R$61.243.287,77	R$31.188.169,78
"CCI 10"	Representativa de 7,31% dos Créditos Imobiliários.	R$55.156.921,42	R$28.088.685,18
"CCI 11"	Representativa de 6,32% dos Créditos Imobiliários.	R$47.679.909,79	R$24.281.013,90
"CCI 12"	Representativa de 6,35% dos Créditos Imobiliários.	R$47.853.325,14	R$24.369.325,74
"CCI 13"	Representativa de 9,92% dos Créditos Imobiliários.	R$74.791.742,02	R$38.087.725,75
"CCI 14"	Representativa de 5,94% dos Créditos Imobiliários.	R$44.811.814,23	R$22.820.435,04
"CCI 15"	Representativa de 5,34% dos Créditos Imobiliários.	R$40.271.007,98	R$20.508.027,57

DESCRIÇÃO DAS CCI CEDIDAS

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.817.763,51 (sessenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, na Rua Sever do Vouga, nº 295, objeto da matrícula nº 117.091 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 402.677,97.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.975.167,73 (cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Constantino, nº 6.583, objeto da matrícula nº 73.515 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 333.174,15.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.842.831,06 (cinquenta e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado no Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, objeto da matrícula nº 27.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 332.325,84.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 46.555.396,16 (quarenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Avenida Aroeiras, nº 285, objeto da matrícula nº 144.137 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 298.432,03
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 41.080.305,82 (quarenta e um milhões, oitenta mil, trezentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barretos, estado de São Paulo, na Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, nº 30, objeto da matrícula nº 81.080 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 263.335,29.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.846.315,60 (trinta e sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quinze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na BR-060 Rodovia Anápolis/Brasília, na cidade de Anápolis, estado de Goiás, objeto da matrícula nº 85.255 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 242.604,59.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 7

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	7	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.

CNPJ: 57.300.503/0001-08

ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros

COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 22.610.500/0001-88

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros

COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR

ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO

"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 27.882.570,06 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barra do Garças, estado de Mato Grosso, na Rodovia Federal BR-070, objeto da matrícula nº 75.289 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 178.734,42.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 8

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	8	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.241.099,24 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Caraguatatuba, estado de São Paulo, na Avenida José Herculano, nº 8.200, objeto da matrícula nº 64.113 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 398.981,41
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	9	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 61.243.287,77 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Duque de Caxias, nº 2.270, objeto da matrícula nº 48.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 392.585,18.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	10	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 55.156.921,42 (cinquenta e cinco milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso, na Avenida Universitária, 250-W, Parque da Emas, objeto da matrícula nº 31.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 353.570,01.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	11	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.679.909,79 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado na Rua Fernão Dias, Zona Armazém, na cidade de Maringá, estado de Paraná, objeto da matrícula nº 55.252 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 305.640,45.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	12	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.853.325,14 (quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Avenida Brasil, nº 2.516, Centenário, objeto da matrícula nº 15.399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 306.752,08.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	13	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 74.791.742,02 (setenta e quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 7.975, objeto da matrícula nº 82.269 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 479.434,24.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	14	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 44.811.814,23 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóveis localizados na cidade de Eusébio, estado de Ceará: (i) na margem esquerda da Avenida Eusébio de Queiroz, antes Estrada de Rodagem Messejana - Aquiráz, na localidade de Cauassú; e (ii) na Rodovia CE 040, nº 4.150, objeto, respectivamente, das matrículas 9.948 e 9.877 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, Estado de Ceará.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 287.255,22.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	15	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.271.007,98 (quarenta milhões, duzentos e setenta e um mil e sete reais e noventa e oito centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, estado de São Paulo, na Rua da Agricultura, nº 3.650, objeto da matrícula nº 72.816 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 258.147,49.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO III

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A SECURITIZADORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	R$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,000 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	R$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,299 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,000 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	17G1674856	R$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,000 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0765996	R$ 350.000.000,00	350000	IPCA + 7,000 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 19,080 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	R$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,060 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	R$ 21.798,034	21	IPCA + 13,650 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	R$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 7,000 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 19,0800 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,250 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	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 + 1,700 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XE	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 0,025 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,500 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	19G0290123	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 6,000 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	TIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,000 %	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 21,365 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R$ 19.123.217,82	63	10.000000%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	R$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	19K0981679	R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	TIZACAO											Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	R$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,600 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	R$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,640 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	R$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,350 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	R$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,750 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA	20A0797060	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,500 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

	DE SECURITIZACAO											Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,049 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,646 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R$ 90.000.000,00	90000	127,000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	R$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,250 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,000 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	R$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,500 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,680 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA	20D0809562	R$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	DE SECURITIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E4	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 5,750 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E5	R$ 200.000.000,00	200000	CDI + 5,400 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	R$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001UR	R$ 600.000.000,00	600000	IPCA + 5,300 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	R$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,500 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	R$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,500 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE	20H0050614	R$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

	SECURITIZACAO											Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	R$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	R$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	R$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,500 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTIRENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	R$ 600.000,00	600	IPCA + 9,000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	R$ 2.400.000,00	2400	IPCA + 9,000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 9,000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	R$ 500.000,00	500	IPCA + 9,000 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	R$ 5.292.000,00	5292	IPCA + 9,500 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	R$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,500 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	R$ 175.000.000,00	175000	CDI + 6,000 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	20J0812309	R$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,950 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K6	R$ 116.500.000,00	116500	IPCA + 8,000 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,519 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,250 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607856	R$ 7.980.000,00	7980	IPCA + 11,000 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 20,000 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 4,446 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 6,500 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	R$ 500.000,00	500	IPCA + 13,900 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	R$ 90.652.000,00	90652	IPCA + 7,500 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003PZ	R$ 65.550.000,00	65550	CDI + 3,700 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003Q0	R$ 65.550.000,00	65550	CDI + 5,180 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R$ 235.000.000,00	235000	IPCA + 5,339 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R$ 34.000.000,00	3400	IPCA + 12,680 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R$ 99.759.000,00	99759	IPCA + 7,000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA	20L0456514	R$ 105.400.000,00	105400	IPCA +	4	ÚNICA	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	DE SECURITIZACAO				6,000 %							Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R$ 50.400.000,00	50400	CDI + 2,500 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R$ 9.850.000,00	9850	IGPM + 7,310 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R$ 3.642.500,00	36425	INCC-M + 11,500 %	4	181	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	21A0775592	R$ 1.057.500,00	10575	INCC-M + 15,940 %	4	182	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	21A0775722	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	183	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	21A0850275	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	184	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 SECURI	21A0850298	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	TIZACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	187	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	21A0850418	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	186	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	21A0850462	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	188	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	21A0850592	R$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,940 %	4	190	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	21A0850574	R$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,500 %	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 + 7,310 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA	20L0871093	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA +	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

	DE SECURITIZACAO				11,500 %							Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	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 + 11,500 %	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	149	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	21L0050460	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	150	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	21A0607944	R$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE	21A0607958	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

	SECURITIZACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210000 1	R$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,056 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210000 2	R$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,210 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R$ 12.500.000,00	12500	15.7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R$ 24.600.000,00	24600	IPCA + 10,000 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,900 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21C0822821	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,900 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO											Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,900 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,500 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	R$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,799 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	R$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,137 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MA	R$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 5,083 %	31	ÚNICA	15/03/2021	16/03/2026	HORTIFRUTI	Inadimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	R$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	R$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2024	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 8,000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	R$ 16.792.569,95	16792	IPCA + 7,800 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,500 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	R$ 40.648.799,78	40648	IPCA + 5,500 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	R$ 12.320.000,00	12320	IGPM + 8,000 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	R$ 3.080.000,00	3080	IGPM + 8,000 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	R$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,010 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	ISECRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	R$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,366 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASIL AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,500 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RX	R$ 1.200.000.000,00	1200000	IPCA + 5,503 %	39	1	15/04/2021	17/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA021000RY	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA +	39	2	15/04/2021	15/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				5,578 %							
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,500 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	R$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,848 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	R$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	R$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S9	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,500 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,200 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMAXP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21E0432227	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO											Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	R$ 24.000.000,00	24000	IPCA + 7,500 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,500 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SC	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,289 %	37	ÚNICA	26/05/2021	15/05/2028	COPERSUCAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	R$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,500 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	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 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	R$ 19.642.371,92	19642	IPCA + 7,000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,500 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097247	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	258	08/06/2021	20/05/2026	FL PLAZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906695	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906758	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906786	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	R$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21F1007974	R$ 56.248.000,00	56248	CDI + 4,000 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

	TIZACAO											de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1008310	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,400 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,400 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001 9B	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,866 %	44	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2027	SAO MANOEL	Adimplente	Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	299	02/07/2021	16/06/2028	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	R$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,350 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K6	R$ 42.500.000,00	42500	IPCA + 7,000 %	47	1	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA021001K7	R$ 7.500.000,00	7500	Não há	47	2	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

	DE SECURITIZACAO											Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,600 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIURANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,350 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210026G	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,894 %	41	2	15/08/2021	17/08/2026	COOXUPÉ (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,250 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA0210019 6	R$ 230.000.000,00	230000	IPCA + 5,943 %	42	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2026	MANTIQUEIRA (C)	Adimplente	Aval, Fundo

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KH	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 4,950 %	46	ÚNICA	30/07/2021	17/07/2028	SAO FRANCISCO (C)	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	R$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,434 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,250 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,500 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,800 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,152 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,356 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,356 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,900 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,500 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,521 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002NF	R$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 5,400 %	43	ÚNICA	15/09/2021	15/09/2031	BR DISTRIBUIDORA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KA	R$ 209.000.000,00	209000	CDI + 2,100 %	51	1	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K9	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 6,012 %	51	2	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	R$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,250 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002SU	R$ 315.000.000,00	315000	CDI + 5,000 %	48	ÚNICA	15/09/2021	03/12/2025	BELAGRICOLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	R$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,500 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953037	R$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953102	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,000 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	R$ 395.700.000,00	395700	IPCA + 6,250 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y8	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 7,267 %	57	1	15/10/2021	15/10/2026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y9	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,582 %	57	2	15/10/2021	15/10/2027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	R$ 270.100.000,00	270100	IPCA + 5,919 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	R$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 9,000 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	MARECHAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	R$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YH	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,959 %	54	ÚNICA	08/10/2021	20/10/2025	UBYFOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,500 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios
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 Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	21J0676148	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO											Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,750 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,250 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	R$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,000 %	4	368	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	369	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	370	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,000 %	4	389	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	R$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	R$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,801 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003KQ	R$ 107.000.000,00	107000	IPCA + 7,673 %	58	ÚNICA	29/10/2021	15/10/2026	MASUTTI (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,095 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003VT	R$ 300.000.000,00	300000	IPCA + 7,596 %	63	ÚNICA	15/10/2021	16/11/2026	CEREAL (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0120254	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0989932	R$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 10,000 %	4	379	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001700	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	399	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001701	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	400	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004CH	R$ 41.051.000,00	41051	IPCA + 6,500 %	60	ÚNICA	18/11/2021	20/11/2024	TABACO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	R$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,000 %	4	384	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	R$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,000 %	4	407	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	R$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,000 %	4	408	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,389 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,389 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	R$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,250 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002619	R$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,250 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0692939	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,600 %	4	429	17/12/2021	16/12/2024	MPD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA	21L0668560	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	4	419	17/12/2021	18/12/2024	CONEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

	DE SECURITIZACAO											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LS	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,500 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005M3	R$ 46.500.000,00	46500	IPCA + 8,083 %	76	1	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005QK	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 10,922 %	76	2	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	R$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,200 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	R$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,500 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA022000 5L	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,669 %	87	ÚNICA	15/01/2022	17/01/2028	TIROLEZ	Adimplente	Aval

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000M9	R$ 27.500.000,00	27500	CDI + 4,5000 %	90	ÚNICA	26/01/2022	26/09/2025	ALCOESTE I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MA	R$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,0000 %	91	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MB	R$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,0000 %	92	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0733046	R$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,0000 %	4	431	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0764619	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 12,0000 %	4	432	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0344358	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 7,6900 %	4	436	16/02/2022	19/02/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0381601	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,6500 %	4	437	16/02/2022	17/01/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,500 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,500 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,500 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	R$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,091 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	R$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 103,671 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMOIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,200 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA	22B0945202	R$ 104.606.000,00	104606	IPCA +	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

	DE SECURITIZACAO				9,500 %							Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,250 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002S2	R$ 25.664.000,00	25664	CDI + 6,500 %	105	ÚNICA	21/03/2022	25/03/2025	PREMIUM II (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,530 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	R$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,963 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	R$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,095 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y1	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,600 %	95	1	24/03/2022	15/03/2027	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y2	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,700 %	95	2	24/03/2022	15/03/2029	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA022002Y3	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,850 %	95	3	24/03/2022	15/03/2032	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	R$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,500 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003 8P	R$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,000 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003PD	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 7,183 %	100	ÚNICA	15/04/2022	15/04/2027	CVALE	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1226341	R$ 155.460.000,00	155460	IPCA + 7,578 %	4	489	28/04/2022	18/04/2029	BELENUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	R$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,500 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,500 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1163306	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 7,400 %	10	ÚNICA	29/04/2022	19/05/2037	INFINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644456	R$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 12,000 %	21	1	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644702	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 12,000 %	21	2	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1287051	R$ 12.913.000,00	12913	CDI + 3,250 %	13	ÚNICA	16/05/2022	26/05/2025	EMBRAED	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005K3	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	96	ÚNICA	19/05/2022	25/05/2027	PEDRO MEROLA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005KY	R$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,750 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006OP	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,793 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1178070	R$ 99.000.000,00	99000	IPCA + 9,000 %	19	ÚNICA	26/05/2022	11/05/2033	RNI PULVERIZADO CYRELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,000 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA022006HE	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA +	120	1	15/06/2022	15/06/2029	AVB FERROESTE II	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				6,550 %							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006HF	R$ 62.500.000,00	62500	IPCA + 7,369 %	120	2	15/06/2022	15/06/2032	AVB FERROESTE II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0315398	R$ 300.000.000,00	300000	CDI + 0,950 %	22	ÚNICA	08/06/2022	07/06/2027	LOCALIZA	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	23	1	06/06/2022	25/05/2026	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236437	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	23	2	06/06/2022	25/05/2027	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658594	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,700 %	25	1	10/06/2022	30/06/2025	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658610	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 2,700 %	25	2	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0667465	R$ 185.000.000,00	185000	IPCA + 7,600 %	25	3	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,500 %	16	ÚNICA	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	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 + 6,500 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007 3O	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,750 %	121	ÚNICA	15/06/2022	16/06/2027	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0002821	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	38	ÚNICA	12/07/2022	21/07/2027	PATRIMAR II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,700 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,250 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA022007 9E	R$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,800 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval,

	DE SECURITIZACAO											Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 7,400 %	7	ÚNICA	15/07/2022	10/07/2034	NAGUMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KJ	R$ 32.300.000,00	32300	CDI + 4,500 %	134	1	18/07/2022	26/07/2028	ALCOESTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,623 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCALIV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,011 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,461 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0184445	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	1	18/07/2022	18/07/2029	TERSHPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0230322	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	2	18/07/2022	18/07/2029	TERSHPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE	CRA022007VK	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	130	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	SECURITIZACAO											Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VL	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	135	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VM	R$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	136	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008OZ	R$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,400 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	R$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,500 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	R$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VD	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	R$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C1	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,7500 %	123	1	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C2	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,4500 %	123	2	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	R$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,0410 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02320086H	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 3,5000 %	118	1	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02320086I	R$ 23.800.000,00	23800	IPCA + 8,3630 %	118	2	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008HL	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,5000 %	126	ÚNICA	22/08/2022	24/08/2026	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	R$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,300 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	R$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,000 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1517101	R$ 10.752.000,00	10752	IPCA + 8,500 %	50	ÚNICA	24/08/2022	29/07/2043	KOCH HACASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,700 %	46	ÚNICA	24/08/2022	05/09/2031	ATHENA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237505	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237507	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237510	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237592	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237617	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220081 5	R$ 500.000.000,00	500000	CDI + 3,0000 %	106	ÚNICA	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0246580	R$ 240.000.000,00	240000	CDI + 5,2500 %	47	ÚNICA	09/09/2022	24/09/2029	ARENA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351637	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	61	1	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351653	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,680 %	61	2	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351747	R$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 12,680 %	61	3	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351829	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	61	4	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351915	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	61	5	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	R$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	R$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	R$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,639 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA022009Q5	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	124	ÚNICA	22/09/2022	15/09/2027	BANDEIRANTES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290893	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	48	1	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290978	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	48	2	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q3	R$ 18.500.000,00	18500	CDI + 2,000 %	142	1	20/09/2022	22/09/2028	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q4	R$ 18.590.000,00	18590	CDI + 2,000 %	142	2	20/09/2022	22/09/2027	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 5,000 %	27	1	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,750 %	27	2	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555989	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 7,250 %	27	3	23/09/2022	27/09/2027	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	1	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	2	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	3	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	4	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466175	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	5	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344557	R$ 362.300.000,00	362300	CDI + 1,500 %	56	1	15/10/2022	15/10/2029	SMART FIT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344571	R$ 37.700.000,00	37700	IPCA + 7,368 %	56	2	15/10/2022	15/10/2029	SMART FIT	Adimplente	

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B41	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	143	ÚNICA	21/10/2022	20/10/2032	BECKER	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B42	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,750 %	144	1	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOLII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B43	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,150 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOLII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1099385	R$ 18.500.000,00	18500	IPCA + 9,250 %	63	ÚNICA	21/10/2022	13/10/2037	SOLAR CONSTRUTORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001010	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 10,000 %	1	1	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001011	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 21,750 %	1	2	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001012	R$ 2.000.000,00	2000	CDI + 0,010 %	1	3	04/11/2022	27/11/2029	SUNNY HUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA02200BQ9	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,250 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQA	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,000 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQB	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,850 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQC	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,650 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1261920	R$ 197.403.000,00	197403	CDI + 1,650 %	3	2	21/11/2022	20/10/2024	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R$ 193.631.000,00	193631	CDI + 1,755 %	3	3	21/11/2022	20/10/2025	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R$ 189.837.000,00	189837	CDI + 1,850 %	3	4	21/11/2022	20/10/2026	NUVEEN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1361155	R$ 45.254.000,00	45254	IPCA + 7,650 %	65	1	18/11/2022	20/11/2026	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	R$ 90.508.000,00	90508	IPCA + 7,650 %	65	2	18/11/2022	22/11/2034	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CYP	R$ 25.175.836,47	25000	CDI + 4,166 %	128	ÚNICA	07/12/2022	22/01/2027	AGROCIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1689687	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,177 %	67	ÚNICA	30/11/2022	16/11/2029	LIGHT	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CNM	R$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,813 %	111	ÚNICA	29/11/2022	20/06/2028	PRIME AGRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0343475	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 12,680 %	58	1	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344492	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	2	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344525	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	3	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344564	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,680 %	58	4	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA02200D9U	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,000 %	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQO	R$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,000%	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW1	R$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,200%	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW2	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,200%	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	R$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,750%	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	R$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,000%	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,000%	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1417065	R$ 17.728.000,00	17728	IPCA + 8,275%	78	ÚNICA	14/12/2022	14/12/2039	MHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW3	R$ 44.000.000,00	44000	CDI + 4,500%	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW4	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,000 %	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1465644	R$ 600.000.000,00	600000	CDI + 1,650 %	76	1	21/12/2022	13/12/2027	ANIMA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P5	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 2,500 %	156	1	06/03/2023	15/03/2028	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P6	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,250 %	156	2	06/03/2023	15/03/2030	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330159	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	72	1	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330160	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,000 %	72	2	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330161	R$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 12,000 %	72	3	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330162	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 12,000 %	72	4	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

												Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0475829	R$ 12.910.000,00	12910	IPCA + 9,000 %	68	ÚNICA	15/02/2023	24/01/2035	TECHNION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1690001	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 11,000 %	75	ÚNICA	27/02/2023	25/02/2027	PHV HUB	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527374	R$ 117.000.000,00	117000	IPCA + 9,500 %	86	1	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527377	R$ 17.233.000,00	17233	IPCA + 15,220 %	86	2	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JX	R$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JY	R$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,974 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1221667	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,300 %	88	ÚNICA	10/03/2023	29/03/2027	SAN REMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005EH	R$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,500 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247388	R$ 210.000.000,00	210000	CDI + 1,250 %	89	1	10/03/2023	10/03/2028	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247702	R$ 490.000.000,00	490000	CDI + 1,400 %	89	2	10/03/2023	11/03/2030	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073L	R$ 134.073.000,00	134073	CDI + 165,000 %	166	1	15/04/2023	17/04/2028	J MACEDO	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073N	R$ 65.927.000,00	65927	IPCA + 7,800 %	166	2	15/04/2023	15/04/2030	J MACEDO	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1277619	R$ 57.203.000,00	57203	IPCA + 10,000 %	69	1	17/03/2023	21/03/2033	GLOBALMAX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1333883	R$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 10,000 %	101	1	14/04/2023	25/04/2029	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118758	R$ 140.000.000,00	140000	CDI + 5,250 %	91	1	02/03/2023	22/03/2027	VITACON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118934	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,750 %	91	2	02/03/2023	22/03/2028	VITACON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300A6P	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,500 %	169	ÚNICA	17/05/2023	17/05/2030	MINERALLIS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	R$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	R$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	R$ 5.372.000,00	5372	0.001 %	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	R$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300BDQ	R$ 300.000.000,00	300000	CDI + 225,000 %	171	ÚNICA	22/06/2023	12/07/2029	GJA	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FW9	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	R$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA	23G1452079	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 4,250 %	104	1	13/07/2023	20/01/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

	DE SECURITIZACAO											Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300G1T	R$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1452140	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,750 %	104	2	13/07/2023	20/07/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	R$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,000 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	CONEX AMERICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0879592	R$ 32.847.000,00	32847	IPCA + 12,000 %	4	256	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0880793	R$ 29.113.000,00	29113	IPCA + 12,000 %	4	304	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1248838	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 10,300 %	108	ÚNICA	10/08/2023	29/08/2029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1074707	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 9,000 %	107	ÚNICA	11/08/2023	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1700896	R$ 155.000.000,00	155000	CDI + 2,380 %	112	1	18/08/2023	08/08/2028	BRAVO LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1704025	R$ 42.000.000,00	42000	CDI + 2,380 %	112	2	18/08/2023	08/08/2028	BRAVO LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T7	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	R$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,000 %	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 + 2,750 %	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 + 4,710 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02020073P	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,206 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA022008N6	R$ 539.264.000,00	539264	IPCA +	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				6,392 %							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	R$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,661 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0709253	R$ 136.354.166,536	136354	IPCA + 5,250 %	4	99	18/01/2021	06/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	R$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	R$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,500 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0699593	R$ 144.582.699,777	144582	IPCA + 5,500 %	4	142	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0739373	R$ 65.000.000,00	65000	CDI + 4,000 %	4	131	26/01/2021	26/01/2026	ISEC - EXTO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	R$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,300 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	19J0279390	R$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,000 %	4	50	18/10/2019	11/12/2024	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,900 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,800 %	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 + 6,250 %	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 + 7,800 %	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 + 7,800 %	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 + 7,800 %	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	IPCA + 6,250 %	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 + 5,000 %	4	250	08/07/2021	24/12/2024	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	21H0875649	R$ 20.150.000,00	20150	IPCA + 12,0000 %	4	348	19/08/2021	27/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875786	R$ 6.450.000,00	6450	IPCA + 12,0000 %	4	349	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875868	R$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 12,0000 %	4	350	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA	21K0637078	R$ 56.000.000,00	56000	IPCA +	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 -	Adimplente	Fiança

	DE SECURITIZACAO				7,700 %					VIRGO 390 - CRI		
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	R$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,769 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,770 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	R$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,000 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,611 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,800 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,800 %	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 + 6,900 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE	20B0099593 0	R$ 54.500.000,00	0	Não há	2020	1	18/02/2020	17/11/2031	LYON CRI VIRGO - CCI	Adimplente	

	SECURITIZACAO											
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0086115 1	R$ 206.505.107,99	0	Não há	2021	1	18/01/2021	05/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0086702 6	R$ 144.582.700,35	0	Não há	2020	3	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0078248 5	R$ 205.000.000,00	0	Não há	2020	4	23/12/2020	13/12/2030	ISEC - B3 - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0086419 0	R$ 65.000.000,00	0	Não há	2021	2	26/01/2021	22/01/2026	ISEC - EXTO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0081834 9	R$ 48.000.000,00	0	Não há	2021	3	17/03/2021	21/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CCI	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0073083 6	R$ 82.500.000,00	0	Não há	2021	4	22/03/2021	16/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0085641 3	R$ 80.000.000,00	0	Não há	2021	6	08/07/2021	24/12/2024	ISEC - GAFISA CYANO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0115109 9	R$ 100.000.000,00	0	Não há	2021	7	21/06/2021	11/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CCI	Adimplente	

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077656 0	R$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	8	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077648 4	R$ 10.589.000,00	0	Não há	2021	10	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK 295 - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077650 4	R$ 10.725.000,00	0	Não há	2021	11	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0077670 3	R$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	12	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 56.000.000,00	0	Não há	2021	13	05/11/2021	14/11/2031	VIRGO - RZK - INTER - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 32.581,00	0	Não há	2022	2	17/08/2022	01/04/2025	VIRGO XP - CCI 01 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 105.300,00	0	Não há	2022	3	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 02 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 77.000,00	0	Não há	2022	4	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 03 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 1.552.023,99	0	Não há	2022	5	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 04 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 103.814,46	0	Não há	2022	6	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 05 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 89.302,50	0	Não há	2022	7	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 06 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 714.420,00	0	Não há	2022	8	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 07 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 16.170.421,23	0	Não há	2022	9	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 08 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 95.535,45	0	Não há	2022	10	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 09 - ILUMISOL - CUSTO DIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA		R$ 30.186.388,69	0	Não há	2022	11	17/08/2022	15/08/2029	VIRGO XP - CCI 10	Adimplente	Fiança

	DE SECURITIZACAO									- ILUMISOL - CUSTODIANTE		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 118.179.000,00	0	Não há	2022	12	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 11 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 46.341.000,00	0	Não há	2022	13	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 12 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG1	R$ 91.337.000,00	91337	PTAX + 6,000%	176	1	15/09/2023	04/10/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG2	R$ 285.641.000,00	285641	CDI + 0,800%	176	2	15/09/2023	15/09/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG3	R$ 339.625.000,00	339625	IPCA + 6,644%	176	3	15/09/2023	16/09/2030	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG4	R$ 143.228.000,00	143228	IPCA + 6,663%	176	4	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG5	R$ 881.290.000,00	881290	IPCA + 6,994%	176	5	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA	23H1897166	R$ 10.400.000,00	10400	IPCA +	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

	DE SECURITIZACAO				12,000 %							Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483243	R$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1210221	R$ 37.243.000,00	37243	IPCA + 8,280 %	116	1	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1211920	R$ 32.500.000,00	32500	IPCA + 9,000 %	116	2	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	23H2496612	R$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

	TIZACAO											Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,500 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	R$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	R$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,500 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632333	R$ 43.000.000,00	43000	CDI + 2,650 %	117	1	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632358	R$ 12.000.000,00	12000	CDI + 3,500 %	117	2	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA02300MJ9	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 1,500 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,030 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,541 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,750 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	4	502	24/07/2023	22/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	INVERT GAFISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1219346	R$ 47.400.000,00	47400	CDI + 3,170 %	111	1	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1220269	R$ 12.600.000,00	12600	CDI + 3,170 %	111	2	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5D	R$ 130.000.000,00	130000	CDI + 4,150 %	167	1	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5E	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,150 %	167	2	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300NX9	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,500 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018602	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	1	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018802	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	2	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018801	R$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	3	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G1034873	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,0000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300PXD	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	182	1	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2X	R$ 0,00	500000	102,900% CDI	182	2	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2Y	R$ 0,00	500000	CDI	182	3	01/11/2023	06/11/2028	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300QE1	R$ 0,00	500000	CDI	182	4	01/11/2023	05/11/2030	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q8H	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	178	ÚNICA	08/11/2023	05/11/2027	FERTZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K1604073	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,250 %	126	1	09/11/2023	24/11/2026	VITACON TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300TS9	R$ 50.000.000,00	50000	CDI	185	1	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA02300TSA	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	185	2	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança

	TIZACAO											
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2116634	R$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,500 %	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049446	R$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950 %	125	1	18/12/2023	19/12/2028	SUPER X	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049981	R$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950 %	125	2	18/12/2023	19/12/2028	SUPER X	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VMX	R$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,600 %	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728157	R$ 17.800.000,00	17800	CDI + 4,500 %	135	1	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728159	R$ 8.200.000,00	8200	CDI + 4,500 %	135	2	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728156	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	3	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728158	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	4	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728160	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500 %	135	5	08/12/2023	08/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1729659	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500 %	135	6	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728161	R$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	7	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000B5	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,900 %	187	ÚNICA	08/01/2024	24/12/2027	PACKEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002OA	R$ 44.474.000,00	44474	CDI + 1,600 %	186	1	15/02/2024	15/02/2029	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002OB	R$ 276.885.000,00	276885	12.9%	186	2	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002OC	R$ 50.799.000,00	50799	IPCA + 6,764 %	186	3	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CPRF	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	20L0073519 2	R$ 480.000.000,00	1	IPCA + 3,673 %	2025	ÚNICA	04/12/2020	11/12/2025	VIRGO - SLC - CPRF	Adimplente	

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000XF	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	159	ÚNICA	21/02/2024	23/02/2029	SALTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q8	R$ 500.000.000,00	500000	115,000% CDI	188	1	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q9	R$ 500.000.000,00	500000	CDI + 1,400 %	188	2	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001QA	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,500 %	188	3	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001E6	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 6,100 %	190	ÚNICA	26/01/2024	25/05/2029	ZANCANARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2806776	R$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,700 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300085	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,200 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300084	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,500 %	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0014064	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,000 %	130	ÚNICA	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,100 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,809 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S3	R$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,157 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885999	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	134	1	15/03/2024	15/03/2029	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1886050	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,100 %	134	2	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885998	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,900 %	134	3	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V7	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PF	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PG	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,400 %	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, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690314	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,750 %	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	24C1690313	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,750 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	R$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314467	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,750 %	99	1	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314572	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,350 %	99	2	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314714	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,750 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314806	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,350 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004S9	R$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SA	R$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,450 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SB	R$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,650 %	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SC	R$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,900 %	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400058Y	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,850 %	205	ÚNICA	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURI	CRA024005V8	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,000 %	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

	TIZACAO											
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400066H	R$ 1.000.000.000,00	1000000	0.5%	203	1	24/06/2024	16/07/2029	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400066I	R$ 0,00	1000000	CDI + 0,600 %	203	2	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400066J	R$ 803.511.000,00	803511	IPCA + 6,747 %	203	3	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007EP	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	200	ÚNICA	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VE	R$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VF	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VG	R$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2169780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	R$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	R$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730561	R$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,0000 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H1397486	R$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 10,000 %	101	2	01/08/2024	21/02/2033	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008 6M	R$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNICA	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	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 Creditorios, 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 Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA024008 6J	R$ 500.000.000,00	500000	PTAX +	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	

	DE SECURITIZACAO				5,300 %							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086K	R$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086L	R$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AHU	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,300 %	212	ÚNICA	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0200DQN	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 3,000 %	106	2	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0300QP5	R$ 65.000.000,00	65000	CDI + 3,000 %	106	3	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J2339041	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400ANK	R$ 400.000.000,00	400000	CDI + 1,100 %	224	ÚNICA	06/11/2024	24/11/2032	SLC	Adimplente	

CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 110.000.000,00	110000	13.5500%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 30.000.000,00	30000	0.0001%	8	2	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários , Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* " celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do FII e da Locatária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades,

situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
CNPJ/MF n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 230ª emissão
Número das Séries: única
Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil).
Espécie: Simples
Classe: Única
Forma: Nominativa e 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, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA .

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI") ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 14.430.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Securitizadora, em série única, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente de titularidade da Emissora mantida na corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341)., ("Conta do Patrimônio Separado") na forma da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VIII

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 16.039,68	0,00%	R$ 16.039,68	R$ -	R$ 16.039,68	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	R$ -	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 83.950,00	0,00%	R$ 83.950,00	R$ -	R$ 83.950,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 3.840,00	0,00%	R$ 3.840,00	R$ -	R$ 3.840,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 8.852,60	0,00%	R$ 8.852,60	R$ -	R$ 8.852,60	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o contrato de distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ -	R$ 3.320,42	0,00%
Cescon Barrieu	Assessor Legal	FLAT	R$ 140.000,00	9,65%	R$ 154.952,96	R$ -	R$ 154.952,96	0,04%
Mayer Brown	Assessor Legal	FLAT	R$ 160.000,00	6,15%	R$ 170.484,82	R$ -	R$ 170.484,82	0,04%
Vortx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 18.000,00	16,33%	R$ 21.513,09	R$ -	R$ 21.513,09	0,01%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	R$ -	R$ 17.927,57	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51	R$ -	R$ 3.585,51	0,00%
Vortx	Escriturador dos CRI - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Liquidante - 1ª Parcela	FLAT	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	R$ -	R$ 2.868,41	0,00%
S&P Ratings	Rating (implantação)	FLAT	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	R$ -	R$ 96.000,00	0,03%
Luz Diagramação	Diagramador	FLAT	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00	R$ -	R$ 10.000,00	0,00%
S&P Ratings	Rating (manutenção anual)	ANUAL	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00	R$ -	0,02%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 18.000,00	9,65%	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52	R$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$ 1.383,51	R$ 1.383,51	R$ -	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42	R$ -	0,00%
Vórtx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
Vórtx	Liquidante	ANUAL	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ -	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	R$ 2.656,34	R$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 39.845,04	R$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$ 73,00	R$ 876,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 6.862,00	0,00%	R$ 6.862,00	R$ 82.344,00	R$ -	0,02%
Total					**R$ 758.866,20**	**R$ 254.895,38**	**R$ 621.318,61**	**0,23%**

ANEXO IX

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TOTAIS E DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

IMÓVEIS	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	LOCARÁRIOS/ DEVEDORES	Endereço	Matrícula	CONTRATOS DE LOCAÇÃO	ESCRITURAS	CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
"Imóvel 1"	ATC 104 Atibaia	Atacadão S.A.	Rua Sever do Vouga, 295, Atibaia/SP	117.091 RGI Atibaia	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 1").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 1	R$ 62.817.763,51
"Imóvel 2"	ATC 175 Presidente Prudente	Atacadão S.A.	Avenida Joaquim Constantino, 6.583, Presidente Prudente/SP	73.515 2º RGI Presidente Prudente	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado.	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 2	R$ 51.975.167,73.

					("Contrato de Locação 2").		
"Imóvel 3"	ATC 237 Três Lagoas	Atacadão S.A.	Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas/MS	27.508 1º RGI Três Lagoas	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 3").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 3	R$ 51.842.831,06.
"Imóvel 4"	ATC 145 Araraquara	Atacadão S.A.	Avenida Aroeiras, 285, Araraquara/SP	144.137 1° RGI Araraquara	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 4").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 4	R$ 46.555.396,16.
"Imóvel 5"	ATC 236 Barretos	Atacadão S.A.	Avenida Antonio José Junqueira de	81.080 RGI Barretos	*"Instrumento Particular de Contrato*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser	R$ 41.080.305,82.

			Azevedo, 30, Barretos/SP		*de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 5”).	celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 5	
"Imóvel 6"	ATC 161 Anápolis	Atacadão S.A.	BR 060, Km 123, Zona Urbana, Anápolis/GO	85.255 2º RGI Anápolis	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 6").	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 6	R$ 37.846.315,60.
"Imóvel 7"	ATC 208 Barra do Garças	Atacadão S.A.	Rodovia BR-070, Barra do Garças/MT	75.289 1 RGI Barra do Garças	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*,	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 7	R$ 27.882.570,06

					celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 7").		
"Imóvel 8"	ATC 195 Caraguatatuba	Atacadão S.A.	Avenida José Herculano, 8200, Caraguatatuba/SP	64.113 RGI Caraguatatuba	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 8").	"Escritura Pública de Compra e Venda" a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 8	R$ 62.241.099,24.
"Imóvel 9"	ATC 137 Campo Grande Aeroporto	Atacadão S.A.	Avenida Duque de Caxias, nº 2270, Campo Grande/MS	48.054 5º RGI Campo Grande	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado.	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 9	R$ 61.243.287,77.

					("Contrato de Locação 9").		
"Imóvel 10"	ATC 197 Lucas do Rio Verde	Atacadão S.A.	Av Universitária, 250-W, Lucas do Rio Verde/MT	31.841 1 RGI Lucas do Rio Verde	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 10").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 10	R$ 55.156.921,42
"Imóvel 11"	ATC 42 Maringá Fernão Dias	Atacadão S.A.	Rua Fernão Dias, Zona Armazém, Maringá/PR	55.252 1 RGI Maringá	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 11").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 11	R$ 47.679.909,79
"Imóvel 12"	ATC 179 Boa Vista	Atacadão S.A.	Av. Brasil, 2516, Boa Vista/RR	15.399 1 RGI Boa Vista	*"Instrumento Particular de Contrato*	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser	R$ 47.853.325,14.

					de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 12").	celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 12	
"Imóvel 13"	ATC 45 Cuiabá Tijucal	Atacadão S.A.	Av. Fernando Correa da Costa, 7975, Cuiabá/MT	82.269 5 RGI Cuiabá	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 13").	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 13	R$ 74.791.742,02.
"Imóvel 14"	ATC 158 Fortaleza Eusébio	Atacadão S.A.	(i) Avenida Eusébio de Queiroz, 305, Eusébio/CE (i) Rodovia CE 040, 4150, Eusébio/CE	(i) 9.948 2º RGI Fortaleza Eusébio (ii) 9.877	*“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças”*,	*“Escritura Pública de Compra e Venda”* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 14	R$ 44.811.814,23.

				2º RGI Fortaleza Eusébio	celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 14").		
"Imóvel 15"	ATC 166 Santa Bárbara d'Oeste	Atacadão S.A.	Rua da Agricultura, 3650, Santa Bárbara d'Oeste/SP	72.816 RGI Santa Bárbara d'Oeste	*"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação 15").	*"Escritura Pública de Compra e Venda"* a ser celebrada entre o FII e a Locatária objetivando a alienação do Imóvel 15	R$ 40.271.007,98 .

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento as partes:

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoal Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.300.503/0001-08 ("Cedente" ou "FII"), neste ato representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada no forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante", em conjunto com o Cedente, "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

(A) O Cedente pretende ceder os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) à Securitizadora (conforme abaixo definido), bem como pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da série única de sua 230ª (ducentésima trigésima) emissão, em série única, da Securitizadora, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei n.º 14.430"), sendo que os Créditos Imobiliários serão cedidos de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão;

(B) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados"), a ser objeto de registro sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente);

(C) as Partes têm ciência de que a presente Escritura de Emissão de CCI integra uma "operação estruturada", razão pela qual deverá sempre ser interpretada em conjunto com os demais documentos da operação, a saber (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) as Escrituras Definitivas (conforme definido no Contrato de Cessão); (ii) os Contratos de Locação (conforme definidos abaixo); (iii) esta Escrituras de

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Emissão de CCI; (iv) as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Contrato de Cessão); (v) o Contrato de Cessão (conforme definido abaixo); (vi) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão); (vii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); (viii) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (ix) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xii) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos); e

(D) 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.

RESOLVEM formalizar, neste ato, o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão"), nos termos do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.,** instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"CCI":	Significam as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas pelo Cedente que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedente" ou "Emissor":	**ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, conforme qualificado no preâmbulo;
"Contrato de Cessão":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Securitizadora.
"Contratos de Locação":	Significa cada *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças"*, celebrados entre o Cedente e a Locatária, tendo por objeto a locação dos Imóveis pelo Cedente à Locatária, quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários":	Significam os direitos creditórios decorrentes de cada um dos Contratos de Locação, os quais incluirão a totalidade dos alugueis mensais lá previstos, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pelos Devedores nos termos da Cláusula 4.1 e subitens dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação;
"CRI":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Emissora, em série única;
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	16 de dezembro de 2024;
"Dia Útil":	Qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Securitizadora":	**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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08;
"Imóvel" ou "Imóveis":	Significam os 15 (quinze) Imóveis adquiridos pelo FII através da celebração das Escrituras Definitivas;

"Instituição Custodiante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Locatária":	Significa o **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09;
"Termo de Securitização"	Significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" firmando nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
"Titular das CCI":	O detentor das CCI da presente emissão.
"Titulares de CRI":	Significam os titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, o Emissor emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos de Locação, os quais são de titularidade do Emissor.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor: O valor total das CCI na Data de Emissão é de R$ 754.049.457,54 (setecentos e cinquenta e quatro milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Serão emitidas 15 (quinze) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.3. Série e Número: As CCI terão as séries e números indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma**:** As CCI serão integrais e emitidas sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações lhe encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato excel, no layout da B3, conforme modelo disponibilizado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação.

3.7.2. A Securitizadora é responsável pela custódia digital de uma cópia dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados às CCI e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão).

3.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.7.4. Nos termos do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), a custódia da presente Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.7.5. Os documentos comprobatórios referidos no item 3.7.4 acima são aqueles nos quais a Securitizadora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos no local e forma estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados nas CCI, conforme descrito no Anexo I.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada e cobrada de acordo com o descrito no Anexo I.

3.11. Garantias: As CCI são emitidas sem garantia real.

3.12. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I.

3.13. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários Locação: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários se encontram definidos no Anexo I.

3.14. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – TRANSFERÊNCIA DAS CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

4.1. Negociação das CCI: A negociação das CCI independe da autorização da Instituição Custodiante e será feita por meio da B3, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

4.1.2. A cessão das CCI e dos Créditos Imobiliários por elas representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados ao emissor, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, observado o disposto no Contrato de Cessão.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pelo Emissor nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Emissor, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: Todas as despesas relativas às CCI e suas alterações serão suportadas direta ou indiretamente pelo Emissor, com recursos disponíveis no Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), ou por meio do Fundo de Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão), incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários da Instituição Custodiante.

5.2. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação das CCI na B3, e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pelo Emissor à Instituição Custodiante ("Remuneração") será a seguinte:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI.

(b) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento (a) parcela única de implantação de R$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais, de R$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima no ano imediatamente subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.2.1. As parcelas citadas 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) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, em substituição aqueles previamente mencionados, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.2.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, 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.

5.2.3. A Remuneração deverá ser paga por meio de depósito na conta corrente à ser oportunamente indicada pela Instituição Custodiante, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.

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

5.3. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração do Emissor, da Securitizadora ou, ainda, de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado, para basear suas decisões. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

5.3.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra 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.

5.3.2. Adicionalmente, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI na B3, bem como (i) pela guarda (custódia) de 1 (uma) via digital da presente Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples dos Contratos de Locação; (ii) assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro das CCI; (iii) prestar os serviços de registro e custódia das CCI; e (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções.

5.4. O Emissor deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pela Instituição Custodiante.

5.5. O fato de qualquer das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de

qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.

5.6. Os demais temas relacionados à custódia ocorrerão conforme o procedimento previsto no *"Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Instituição Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário"* ("Contrato de Custódia"), a ser celebrado entre a emissora dos CRI e a Instituição Custodiante.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para o Emissor:
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Av. Pedroso de Morais, n° 1.553, cj. 42, Pinheiros
CEP 05.419-001, São Paulo - SP
At.: Gustavo Sanchez Asdourian e Antonio Lopes
E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com

Para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3030-7177
At.: Ana Eugênia de Jesus Souza
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

6.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, no caso de envio físico, ou desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), no caso de envio eletrônico.

6.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

6.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

6.3. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, 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.

6.4. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

6.5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por esta Escritura de Emissão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

6.6. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Escritura de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

6.7. Tributos: Cada Parte arcará com os tributos que sejam da sua responsabilidade em decorrência da celebração desta Escritura de Emissão.

6.8. Operação Estruturada: Por força da vinculação da presente Escritura de Emissão aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.9. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. Todos os prazos que não forem expressamente citados que serão contabilizados em Dias Úteis, deverão ter sua contagem considerada em dias corridos.

6.10. Definições: Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas nesta Escritura de Emissão, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

6.11. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

6.11.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização), salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

6.11.2. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, 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; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; (iii) desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

6.14. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Escritura de Emissão e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato digital, assinado pelas Partes com certificados eletrônicos emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-1"), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas nesta Escritura de Emissão, na plataforma de Certificação *Docusign* (https://www.docusign.com) ou semelhante, sendo certo que, o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Escritura de Emissão e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

6.14.1. Ainda, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas desta Escritura de Emissão.

6.14.2. Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação *Docusign* ou semelhante são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar esta Escritura de Emissão.

6.14.3. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

6.15. Lei Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei nº 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e da UK Bribery Act of 2010, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

6.16. Proteção de Dados: As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEI APLICÁVEL E FORO

7.1. Legislação: Os termos e condições desta Escritura de Emissão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca 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.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

[Página 1/2 de assinatura do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Gustavo Sanchez Asdourian

[Página 2/2 de assinatura do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

1._____

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

2._____

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

ANEXO I –

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.817.763,51 (sessenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, na Rua Sever do Vouga, nº 295, objeto da matrícula nº 117.091 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 402.677,97.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.975.167,73 (cinquenta e um milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Constantino, nº 6.583, objeto da matrícula nº 73.515 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 333.174,15.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 51.842.831,06 (cinquenta e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado no Distrito Industrial da cidade de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, objeto da matrícula nº 27.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 332.325,84.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 46.555.396,16 (quarenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Araraquara, estado de São Paulo, na Avenida Aroeiras, nº 285, objeto da matrícula nº 144.137 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 298.432,03
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 41.080.305,82 (quarenta e um milhões, oitenta mil, trezentos e cinco reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barretos, estado de São Paulo, na Avenida Antonio José Junqueira de Azevedo, nº 30, objeto da matrícula nº 81.080 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 263.335,29.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.846.315,60 (trinta e sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quinze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na BR-060 Rodovia Anápolis/Brasília, na cidade de Anápolis, estado de Goiás, objeto da matrícula nº 85.255 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 242.604,59.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 7

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	7	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 27.882.570,06 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta reais e seis centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Barra do Garças, estado de Mato Grosso, na Rodovia Federal BR-070, objeto da matrícula nº 75.289 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 178.734,42.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 8

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	8	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.241.099,24 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Caraguatatuba, estado de São Paulo, na Avenida José Herculano, nº 8.200, objeto da matrícula nº 64.113 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 398.981,41
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	9	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 61.243.287,77 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Avenida Duque de Caxias, nº 2.270, objeto da matrícula nº 48.054 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 392.585,18.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	10	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 55.156.921,42 (cinquenta e cinco milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso, na Avenida Universitária, 250-W, Parque da Emas, objeto da matrícula nº 31.841 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 353.570,01.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	11	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.679.909,79 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel, localizado na Rua Fernão Dias, Zona Armazém, na cidade de Maringá, estado de Paraná, objeto da matrícula nº 55.252 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 305.640,45.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	12	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 47.853.325,14 (quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Boa Vista, estado de Roraima, na Avenida Brasil, nº 2.516, Centenário, objeto da matrícula nº 15.399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 306.752,08.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	13	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 74.791.742,02 (setenta e quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 7.975, objeto da matrícula nº 82.269 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 479.434,24.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	14	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 44.811.814,23 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e quatorze reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóveis localizados na cidade de Eusébio, estado de Ceará: (i) na margem esquerda da Avenida Eusébio de Queiroz, antes Estrada de Rodagem Messejana - Aquiráz,

na localidade de Cauassú; e (ii) na Rodovia CE 040, nº 4.150, objeto, respectivamente, das matrículas 9.948 e 9.877 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, Estado de Ceará.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 287.255,22.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	11 de dezembro de 2037
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA E LOCAL DE EMISSÃO:** 16 de dezembro de 2024, São Paulo/SP.

SÉRIE	única	**NÚMERO**	15	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1.EMISSOR							
ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08, representado pela **BANCO DAYCOVAL S.A.,** instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Paulista, n° 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90.							
CNPJ: 57.300.503/0001-08							
ENDEREÇO: Av. Pedroso de Morais, n° 1.553**,** Pinheiros							
COMPLEMENTO	Cj 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05419-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3.DEVEDOR
ATACADÃO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09;

4.TÍTULO
"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Sale and Leaseback) e Outras Avenças", celebrado em 1 de novembro de 2024, conforme aditado. ("Contrato de Locação")

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 40.271.007,98 (quarenta milhões, duzentos e setenta e um mil e sete reais e noventa e oito centavos), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, estado de São Paulo, na Rua da Agricultura, nº 3.650, objeto da matrícula nº 72.816 do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	13 anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.3. VALOR INICIAL DO ALUGUEL MENSAL	R$ 258.147,49.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	13 de fevereiro de 2025
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	janeiro de 2038
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Se o aluguel não for pago no prazo estabelecido na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária, com base no índice estabelecido na Cláusula 4.2, calculados (juros e correção monetária) pro rata tempore.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme tabela constante no Anexo II abaixo.

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO II – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS CCI

CCI 1	CCI 2	CCI 3	CCI 4	CCI 5	CCI 6	CCI 7	CCI 8	CCI 9	CCI 10	CCI 11	CCI 12	CCI 13	CCI 14	CCI 15
13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025	13/02/2025
13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025	13/03/2025
11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025
13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025	13/05/2025
12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/06/2025
11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025	11/07/2025
13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025	13/08/2025
11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025	11/09/2025
13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025
13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025	13/11/2025
11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025	11/12/2025
13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026	13/01/2026
12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026	12/02/2026
12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026	12/03/2026
13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026
13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026	13/05/2026
11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026	11/06/2026
13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026	13/07/2026
13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026	13/08/2026
11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026	11/09/2026
13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026
12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026	12/11/2026
11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026	11/12/2026
13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027	13/01/2027
11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027	11/02/2027
11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027	11/03/2027

13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027
13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027	13/05/2027
11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027	11/06/2027
13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027	13/07/2027
12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027	12/08/2027
13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027	13/09/2027
13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027
11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027	11/11/2027
13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027	13/12/2027
13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028	13/01/2028
11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028	11/02/2028
13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028	13/03/2028
12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028
11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028	11/05/2028
13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028	13/06/2028
13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028	13/07/2028
11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028	11/08/2028
13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028	13/09/2028
11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028
13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028	13/11/2028
13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028	13/12/2028
11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029	11/01/2029
09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029	09/02/2029
13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029	13/03/2029
12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029
11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029	11/05/2029
13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029	13/06/2029
12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029	12/07/2029
13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029	13/08/2029
13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029	13/09/2029

10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029	10/10/2029
13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029	13/11/2029
13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029	13/12/2029
11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030	11/01/2030
13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030	13/02/2030
13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030	13/03/2030
11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030	11/04/2030
13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030	13/05/2030
13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030	13/06/2030
11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030	11/07/2030
13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030	13/08/2030
12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030	12/09/2030
11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030	11/10/2030
13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030	13/11/2030
12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030	12/12/2030
13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031	13/01/2031
13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031	13/02/2031
13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031	13/03/2031
10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031	10/04/2031
13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031	13/05/2031
11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031	11/06/2031
11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031	11/07/2031
13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031	13/08/2031
11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031	11/09/2031
13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031	13/10/2031
13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031	13/11/2031
11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031	11/12/2031
13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032	13/01/2032
12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032	12/02/2032
11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032	11/03/2032

13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032	13/04/2032
13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032	13/05/2032
11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032	11/06/2032
13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032	13/07/2032
12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032	12/08/2032
13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032	13/09/2032
13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032	13/10/2032
11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032	11/11/2032
13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032	13/12/2032
13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033	13/01/2033
11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033	11/02/2033
11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033	11/03/2033
13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033	13/04/2033
12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033	12/05/2033
13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033	13/06/2033
13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033	13/07/2033
11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033	11/08/2033
13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033	13/09/2033
13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033	13/10/2033
11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033	11/11/2033
13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033	13/12/2033
12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034	12/01/2034
13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034	13/02/2034
13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034	13/03/2034
13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034	13/04/2034
11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034	11/05/2034
13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034	13/06/2034
13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034	13/07/2034
11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034	11/08/2034
13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034	13/09/2034

11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034	11/10/2034
13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034	13/11/2034
13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034	13/12/2034
11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035	11/01/2035
13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035	13/02/2035
13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035	13/03/2035
12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035	12/04/2035
11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035	11/05/2035
13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035	13/06/2035
12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035	12/07/2035
13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035	13/08/2035
13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035	13/09/2035
10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035	10/10/2035
13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035	13/11/2035
13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035	13/12/2035
11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036	11/01/2036
13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036	13/02/2036
13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036	13/03/2036
10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036	10/04/2036
13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036	13/05/2036
11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036	11/06/2036
11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036	11/07/2036
13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036	13/08/2036
11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036	11/09/2036
13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036	13/10/2036
13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036	13/11/2036
11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036	11/12/2036
13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037	13/01/2037
12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037	12/02/2037
12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037	12/03/2037

13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037	13/04/2037
13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037	13/05/2037
11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037	11/06/2037
13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037	13/07/2037
13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037	13/08/2037
11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037	11/09/2037
13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037	13/10/2037
12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037	12/11/2037
11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037	11/12/2037

ANEXO X

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração Registro CVM

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 728, na categoria S2, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Companhia"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Companhia, em série única, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais e qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, **declarar** que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 728 encontra-se atualizado.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 230ª emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao corrente n.º 97843-0 , agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários , Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* " celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do FII e da Locatária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades

e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor de Compliance

ANEXO XII

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as "CCI") ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª (ducentésima trigésima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Em Série Única, da 230ª (Ducentésima Trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 14.430.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Procurador

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Cronograma de Pagamentos CRI - 230ª Emissão			
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**
1	15/01/2025	0,0000%	NÃO
2	17/02/2025	0,3171%	SIM
3	17/03/2025	0,4722%	SIM
4	15/04/2025	0,3859%	SIM
5	15/05/2025	0,4506%	SIM
6	16/06/2025	0,3642%	SIM
7	15/07/2025	0,4287%	SIM
8	15/08/2025	0,3420%	SIM
9	15/09/2025	0,4063%	SIM
10	15/10/2025	0,3802%	SIM
11	17/11/2025	0,3538%	SIM
12	15/12/2025	0,4790%	SIM
13	15/01/2026	0,4234%	SIM
14	18/02/2026	0,3975%	SIM
15	16/03/2026	0,5232%	SIM
16	15/04/2026	0,4377%	SIM
17	15/05/2026	0,4728%	SIM
18	15/06/2026	0,4779%	SIM
19	15/07/2026	0,4224%	SIM
20	17/08/2026	0,3966%	SIM
21	15/09/2026	0,4921%	SIM
22	15/10/2026	0,4672%	SIM
23	16/11/2026	0,4723%	SIM
24	15/12/2026	0,5079%	SIM
25	15/01/2027	0,4833%	SIM
26	15/02/2027	0,5494%	SIM
27	15/03/2027	0,5253%	SIM
28	15/04/2027	0,4705%	SIM
29	17/05/2027	0,5063%	SIM
30	15/06/2027	0,5424%	SIM
31	15/07/2027	0,4880%	SIM
32	16/08/2027	0,4936%	SIM
33	15/09/2027	0,5297%	SIM
34	15/10/2027	0,5359%	SIM
35	16/11/2027	0,5726%	SIM
36	15/12/2027	0,5490%	SIM
37	17/01/2028	0,4948%	SIM
38	15/02/2028	0,5615%	SIM
39	15/03/2028	0,6290%	SIM
40	17/04/2028	0,5455%	SIM
41	15/05/2028	0,6736%	SIM
42	16/06/2028	0,5300%	SIM

43	17/07/2028	0,5973%	SIM
44	15/08/2028	0,6047%	SIM
45	15/09/2028	0,5819%	SIM
46	16/10/2028	0,6499%	SIM
47	16/11/2028	0,6278%	SIM
48	15/12/2028	0,6661%	SIM
49	15/01/2029	0,7050%	SIM
50	15/02/2029	0,6534%	SIM
51	15/03/2029	0,6922%	SIM
52	16/04/2029	0,6709%	SIM
53	15/05/2029	0,7101%	SIM
54	15/06/2029	0,6588%	SIM
55	16/07/2029	0,6979%	SIM
56	15/08/2029	0,6769%	SIM
57	17/09/2029	0,6861%	SIM
58	15/10/2029	0,7865%	SIM
59	16/11/2029	0,7062%	SIM
60	17/12/2029	0,7767%	SIM
61	15/01/2030	0,8179%	SIM
62	15/02/2030	0,7079%	SIM
63	15/03/2030	0,8697%	SIM
64	15/04/2030	0,7911%	SIM
65	15/05/2030	0,8328%	SIM
66	17/06/2030	0,7538%	SIM
67	15/07/2030	0,8863%	SIM
68	15/08/2030	0,7779%	SIM
69	16/09/2030	0,8198%	SIM
70	15/10/2030	0,8625%	SIM
71	18/11/2030	0,8147%	SIM
72	16/12/2030	0,9486%	SIM
73	15/01/2031	0,9329%	SIM
74	17/02/2031	0,8562%	SIM
75	17/03/2031	1,0214%	SIM
76	15/04/2031	0,9769%	SIM
77	15/05/2031	0,9925%	SIM
78	16/06/2031	0,9782%	SIM
79	15/07/2031	0,9941%	SIM
80	15/08/2031	0,9497%	SIM
81	15/09/2031	1,0263%	SIM
82	15/10/2031	1,0131%	SIM
83	17/11/2031	0,9999%	SIM
84	15/12/2031	1,1385%	SIM
85	15/01/2032	1,0975%	SIM
86	16/02/2032	1,1471%	SIM
87	15/03/2032	1,1675%	SIM

88	15/04/2032	1,1277%	SIM
89	17/05/2032	1,1785%	SIM
90	15/06/2032	1,2305%	SIM
91	15/07/2032	1,1926%	SIM
92	16/08/2032	1,2151%	SIM
93	15/09/2032	1,2686%	SIM
94	15/10/2032	1,2931%	SIM
95	16/11/2032	1,3487%	SIM
96	15/12/2032	1,3450%	SIM
97	17/01/2033	1,3113%	SIM
98	15/02/2033	1,3987%	SIM
99	15/03/2033	1,5186%	SIM
100	18/04/2033	1,3986%	SIM
101	16/05/2033	1,5498%	SIM
102	15/06/2033	1,4922%	SIM
103	15/07/2033	1,5552%	SIM
104	15/08/2033	1,5899%	SIM
105	15/09/2033	1,5954%	SIM
106	17/10/2033	1,6625%	SIM
107	16/11/2033	1,7317%	SIM
108	15/12/2033	1,7425%	SIM
109	16/01/2034	1,7543%	SIM
110	15/02/2034	1,7975%	SIM
111	15/03/2034	1,9640%	SIM
112	17/04/2034	1,8929%	SIM
113	15/05/2034	2,0637%	SIM
114	15/06/2034	1,9972%	SIM
115	17/07/2034	2,0515%	SIM
116	15/08/2034	2,1388%	SIM
117	15/09/2034	2,1690%	SIM
118	16/10/2034	2,2926%	SIM
119	16/11/2034	2,3303%	SIM
120	15/12/2034	2,4314%	SIM
121	15/01/2035	2,5374%	SIM
122	15/02/2035	2,5577%	SIM
123	15/03/2035	2,6719%	SIM
124	16/04/2035	2,7315%	SIM
125	15/05/2035	2,8564%	SIM
126	15/06/2035	2,8975%	SIM
127	16/07/2035	3,0342%	SIM
128	15/08/2035	3,1187%	SIM
129	17/09/2035	3,2405%	SIM
130	15/10/2035	3,4624%	SIM
131	16/11/2035	3,5161%	SIM
132	17/12/2035	3,7293%	SIM

133	15/01/2036	3,9275%	SIM
134	15/02/2036	3,9901%	SIM
135	17/03/2036	4,3064%	SIM
136	15/04/2036	4,4957%	SIM
137	15/05/2036	4,7358%	SIM
138	16/06/2036	4,9709%	SIM
139	15/07/2036	5,2642%	SIM
140	15/08/2036	5,5313%	SIM
141	15/09/2036	5,9567%	SIM
142	15/10/2036	6,3439%	SIM
143	17/11/2036	6,7883%	SIM
144	15/12/2036	7,4549%	SIM
145	15/01/2037	8,0410%	SIM
146	18/02/2037	8,7693%	SIM
147	16/03/2037	9,7977%	SIM
148	15/04/2037	10,8300%	SIM
149	15/05/2037	12,2530%	SIM
150	15/06/2037	14,0485%	SIM
151	15/07/2037	16,3828%	SIM
152	17/08/2037	19,6928%	SIM
153	15/09/2037	24,7837%	SIM
154	15/10/2037	33,1190%	SIM
155	16/11/2037	49,8340%	SIM
156	15/12/2037	100,0000%	SIM

ANEXO XIV

SÚMULA DEFINTIIVA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 230ª emissão de CRIs da Virgo (Risco Atacadão)

17 de dezembro de 2024

Resumo

- A série única da 230ª emissão de CRIs da Virgo será lastreada por CCIs que representam os fluxos de contratos atípicos de locação de 15 imóveis. Esses contratos têm o Atacadão como devedor e estão vinculados por alienação fiduciária das propriedades em garantia ao fiel cumprimento das CCIs.
- Atribuímos o rating 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating reflete preponderantemente a qualidade de crédito do Atacadão e sua capacidade de honrar as obrigações relativas aos contratos atípicos de locação. Entendemos que os direitos de término dos contratos de locação estão suficientemente restritos, e que a transação depende somente do fluxo de aluguéis devidos pelo Atacadão para honrar as obrigações relacionadas aos CRIs.

Analista principal

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

Contato analítico adicional

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Leandro Albuqueque
São Paulo
55 (11) 3039-9729
leandro.albuquerque
@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 17 de dezembro de 2024 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à série única da 230ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Virgo Companhia de Securitização.**

O montante total da emissão será de R$ 384 milhões, sem emissão de CRIs adicionais. O valor nominal dos certificados será corrigido mensalmente pelo IPCA, e a remuneração será equivalente a 8,1191% ao ano.

A emissão é lastreada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representativas dos direitos, créditos e valores de compensação devidos pelo Atacadão S.A. (Atacadão ou locatário; brAAA/Estável/--) em relação aos contratos atípicos de aluguel entre a empresa e o Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (cedente, FII ou Annecy 59; não avaliado), pela locação de 15 propriedades envolvidas em uma transação de *sale-leaseback* entre o FII e o Atacadão. O CRI contará ainda com a alienação fiduciária dos 15 imóveis e de 100% das cotas do Annecy 59.

Resumo da Ação de Rating

Virgo Companhia de Securitização

Instrumento	De	Para	Montante (em R$)	Vencimento legal final
Série única da 230ª emissão de CRIs	brAAA (sf) preliminar	brAAA (sf)	384 milhões	Dezembro de 2037

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 www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Incorporando o risco soberano a ratings de operações estruturadas: Metodologia e premissas, 30 de janeiro de 2019, 30 de janeiro de 2019.
- 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.
- 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.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Metodologia global de ratings para transações lastreadas por contratos de locação, 26 de julho de 2024.

Artigos

- Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 230ª emissão de CRIs da Virgo (Risco Atacadão), 5 de dezembro de 2024
- Definições de Ratings da S&P Global Ratings

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Virgo Companhia de Securitização		
Série única da 230ª emissão de CRIs	5 de dezembro de 2024	5 de dezembro de 2024

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 © 2024 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 COMERCIABILIDADE, 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.

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.

GUARDIAN GESTORA

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

LUZ CAPITAL MARKETS